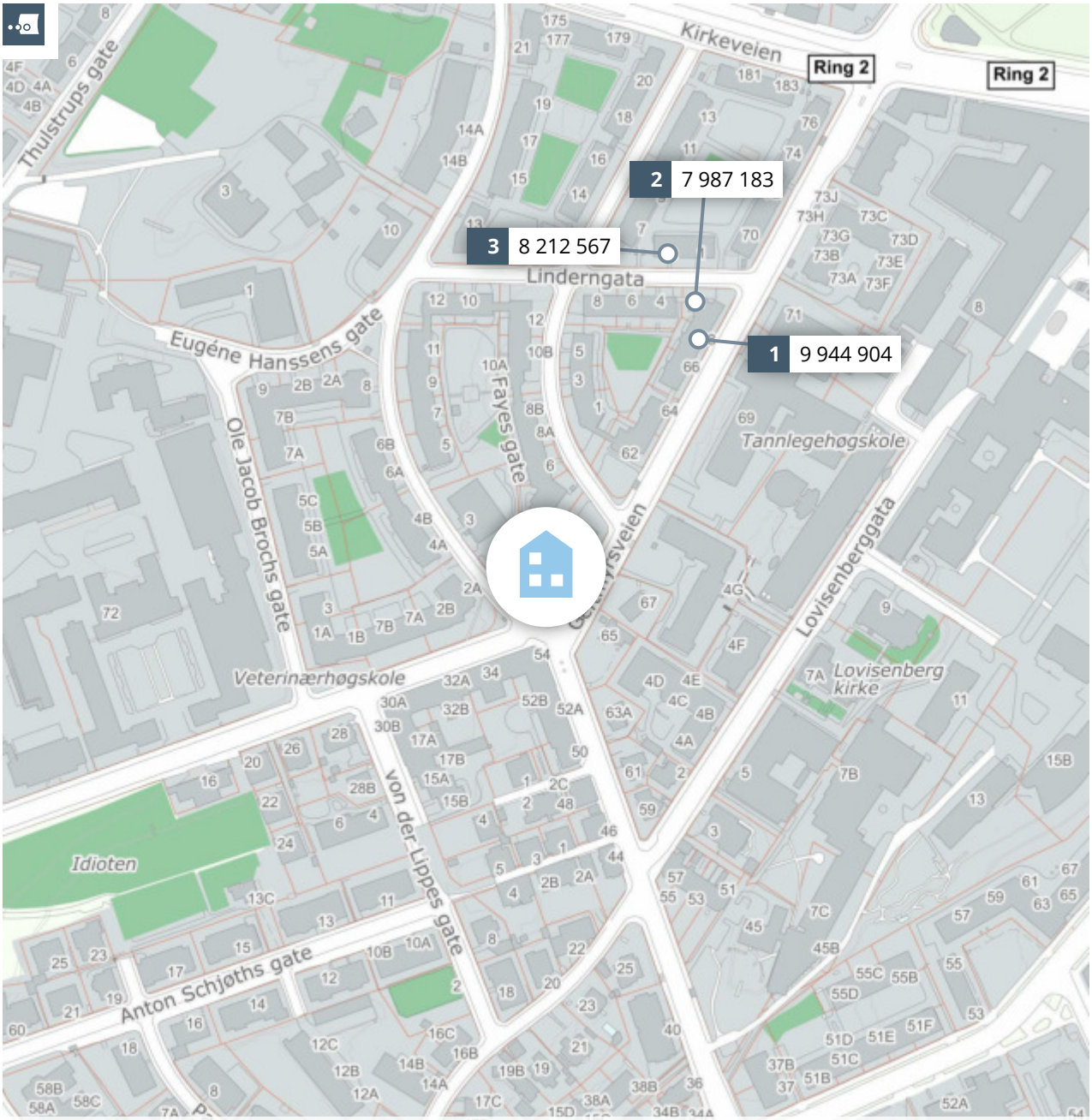
GEITMYRSVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

GEITMYRSVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 220 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LINDERN RODE 1

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	122 951
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	3 198
Formue	98 564
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Geitmyrsveien 68				07.04.2025	8 200 000	**9 700 000**	244 904	9 944 904	**146 249**
	68 m²	1918	3. etg	2 sov						
2	Linderngata 2				25.05.2025	6 950 000	**7 750 000**	237 183	7 987 183	**135 376**
	59 m²	1920	2. etg	2 sov						
3	Linderngata 3				08.04.2025	6 950 000	**8 170 000**	42 567	8 212 567	**146 653**
	56 m²	1919	2. etg	2 sov						

Velkommen til Geitmyrsveien 56 - en særdeles lys og luftig leilighet med utmerket beliggenhet!

Boligen er plassert i populære Lindern Hageby, kjent for sine idylliske og barnevennlige omgivelser. Leiligheten har en fantastisk intern beliggenhet i 2. etasje, med kort vei ut til en grønn bakgård og vakre omgivelser.

Boligen er stor, lys og gjennomgående, med en fantastisk romfølelse. Den gode oppussingshistorikken understreker engasjementet som er investert for skape den optimale boligen.

Kvaliteter:
•Lys og luftig
•Store vindusflater
•Utmerket beliggenhet
•Omfattende oppusset
•God takhøyde på 2,72 meter
•Flere plassbygde løsninger
•Flere hageflekker utenfor døren
•Stor, idyllisk og annerkjent hage også utenfor døren
•God vedlikeholdshistorikk i borettslaget
•Lave felleskostnader
•Ingen dok. avgift
•Bod

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

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 220, bnr. 31
Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25179 **Referansenummer:** XG1242

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 2.etasje, sentralt beliggende på St.Hanshaugen/Lindern bydel St.Hanshaugen.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stue, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2016.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med svingbare glassdører og regnfallsdusj.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

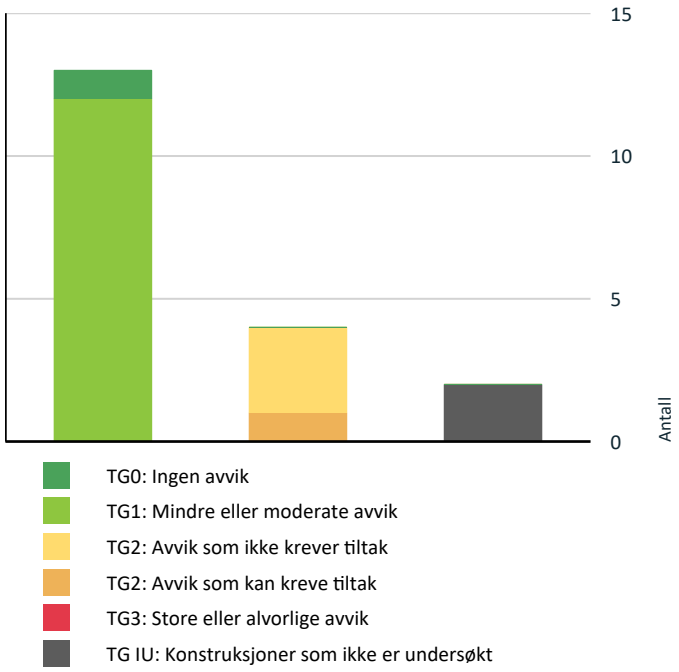
3-roms leilighet i 2.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

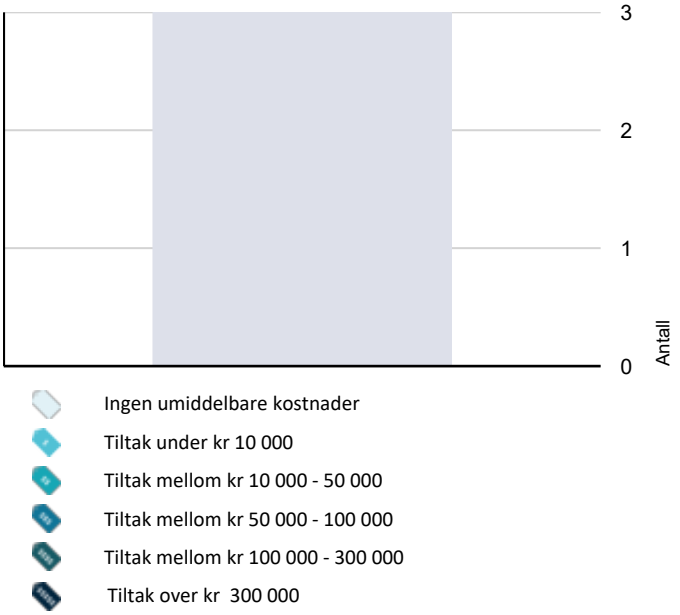
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1919

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

–

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

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Utvendige trapper

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

Andre utvendige forhold

Bygård oppført i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger og leilighetsskillende vegger i tegl- og mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag med stubbloftfyll.
Yttervegger i mur- og tegl.
Pussede/slammede og malte fasader.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Grunnmur i tegl- og murkonstruksjoner, fundamentert på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Tilstandsrapport

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

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

–

Bygningen stod ferdig i 1919, etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt i entrè.
Ellers 1-stavs eikeparkett.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himlinger:
Glatte malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,72 m.

–

På befaring ble det påvist riss/sprekker i overflater samt bruksslitasje på parkett.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.
Opplyst av selger at det tidligere er utført avrettning av etasjeskille.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i noen rom).

Tilstandsrapport

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

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

–

Opplyst av selger/styret:
Oslo brannvesen har hatt to tilsyn. Det ene i 2023 påla borettslaget å dokumenterer tilstanden på pipeløpene.
Dikumentasjon er utført, men det avstedkom et behov for å skifte ut innmaten i de fleste piper (piperehabilitering).
Dette arbeidet er igang og skal etter planen ferdigstilles innen september 2025.

Det andre tilsynet i 2024 resulterte i at brannvesenet ba borettslaget om å utarbeide en branntekniskt tilstandsvurdering,
samt sørge for at HMS portalen benyttes til å dokumentere tiltak som er gjennomført.
Styret bestilte en gjennomgang av et firma og fikk en rapport som omfatter ulike tiltak i hele borettslaget. Det er ikke ned på leilighetsnivå.
Av større ting kan nevnes: gjennomgang av gjennomføringer da det kan være mangelfulle tettinger og bruk av feil tettemasse,
utbedring av dører som ikke har brannklasse, etablere oversiktstegninger i hver oppgang, men også at trapperom holdes frie."

TG 1 Innvendige dører

Glatt dør til baderom.
Ellers utenpåliggende skyvedører til soverommene.

–

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

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap på soverommene og i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2016.

Opplyst av forrige eiers egenerklæring:
Bad renovert av forrige eier i 2016. Membran, varmekabler, rør, strøm har vi dokumentasjon på. Ikke flislegger arbeid - dette har blitt etterkontrollert og godkjent av fagmann.
Arbeid utført av: Membran-Teknikk AS. Vannverket Rørleggerbedrift. IKT Elektro. XK Entrepenør AS.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

–

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,55 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring. synlig membran.
Det foreligger dokumentasjon/sjekklister på gulvmembran.
Ingen dokumentasjon på membran i veggflater.

–

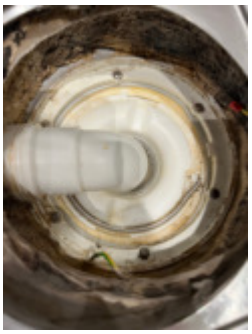
For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger dokumentasjon på membran gulv, men ikke på vegger.
Det bør innhentes dokumentasjon ang vegger hvis mulig.
Det er ikke mulig å sjekke å det er lagt membran på vegger, uten å åpne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing (kunne til fordel vært større åpning)
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, opplyst av forrige eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Rør i rør opplegg.
Vannrørene er ikke plugget mot varerør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Se eget punkt med vannledninger.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg med fordelerskap på bad (over toalett).

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i hjørne på kjøkkenet.
Ikke kontrollert.

Opplyst av selger:
Type Høiax RSB Eco 120-liter, produsert 20.04.2016.

–

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

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
8 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Exact Elektro AS 08.22: ny termostat og baderomsvifte bad. Teknisk boligelektro AS 06.21: ny stikkontakt i TV-vegg.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Exact Elektro AS 08.22: ny termostat og baderomsvifte bad. Teknisk boligelektro AS 06.21: ny stikkontakt i TV-vegg.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.

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

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

Tilstandsrapport

–

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

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

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

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

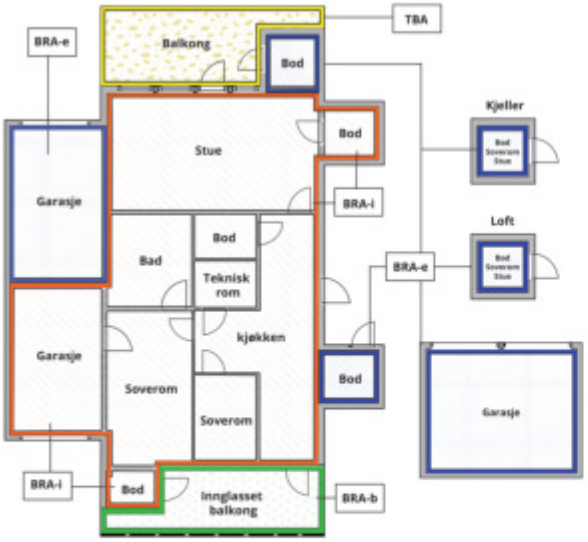
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**61**	**5**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,2 m².

Bod er merket med leil. 82.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Alle mål i kjelleretasjen er målt langs gulvet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Det ene soverommet er noe under tidligere anbefalt størrelse på soverom.

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

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

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Opplyst av selger/eier:
2016: Totalrenovering utført at tidligere eier med bl.a. nytt kjøkken, renovert våtrom og oppgradert el-anlegg. Våtromsrenovering utført av Membran-Teknikk AS, Vannverket Rørleggerbedrift, IKT Elektro, XK Entreprenør AS. El-anleggsoppgradering utført av IKT Elektro AS.
2020: Tidligere eier avrettet gulv (Din Byggpartner AS) og la ny eikeparkett i hele leiligheten i januar.
2021: Oppføring av TV-nisje av faglært bekjent, med integrert stikkontakt utført av Teknisk Boligpartner AS i mai.
2022: Ny termostat og baderomsvifte i våtrom utført av Exact Elektro AS i oktober.
2023: Malt overflater og installert elektriske rullegardiner på begge soverom.
2024: Nye panelovner i oktober.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2.etasje:	61	0

Kommentar

3-roms leilighet i 2.etasje: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Paul Philip Mitchell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	31	0	0	411.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Geitmyrsveien 56

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kv 2 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/		Paul Philip Mitchell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 2.etasje, sentralt beliggende på St.Hanshaugen/Lindern bydel St.Hanshaugen.
Umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Nærhet til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv. Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
god offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten. Kort gangavstand til flere treningssentre samt Kino på Ringnes Park.
Kort vei også til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Universitet i Oslo, Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen.

Om tomten

Felles tomt på 411,2 m².
Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1919 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	30.04.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XG1242

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250238

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Kahrs Henriksen	Paul Philip Mitchell

Gateadresse
Geitmyrsveien 56

Poststed	Postnr
Oslo	0455

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250238

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Exact Elektro AS installerte ny termostat og baderomsvifte bad i 2021. Teknisk Boligelektro AS stikkontakt i TV-nisje og skap i 2021.

Arbeid utført av: Exact Elektro AS og Teknisk Boligelektro AS.

Filer

Elektriker-baderom-faktura.pdf | Sluttkontroll-teknisk-Boligelektro-stikk.pdf | Samsvarserklæring-teknisk-Boligelektro-stikk.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: TV-vegg bygget av faglært snekker i 2021, men det foreligger ikke papirer på arbeidet

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250238

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planlagt utbedring av pipeløp ila. 2025, samt varslet om behov for rehabilitering av avløpsrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250238

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250238

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Kahrs Henriksen	3ad74f9cc4e628ec4218624ecccddf2c211a3d24	28.04.2025 06:34:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Philip Mitchell	27240d067f8ae2f7fed5ae4c029a0c0d863afa9a	25.04.2025 19:17:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250238

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II		**Vår ref.:**	9/82	**Fødselsdato eier:**	19.09.1991
GEITMYRSVEIEN 56		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.04.1993
0455 OSLO		**Eiere:**	Hanna Kahrs Henriksen, Paul Mitchell		
Organisasjonsnr:	954 490 254	**Andelsnr:**	82		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 198**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 198

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	13 906
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 424 509

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Per Aas
Adresse:	Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	leder@lindernkv2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	13 906	Andre inntekter:	4 860
Annen formue:	98 564	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	220/57, 220/15, 220/11, 220/1, 220/5, 220/7, 220/9, 220/58, 220/24, 220/23, 220/21, 220/20, 220/17, 220/33, 220/31
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 142 446,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77314582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	009-011	P-rom	63
Fasiliteter:					

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/82	**Fødselsdato eier:**	19.09.1991
GEITMYRSVEIEN 56	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.04.1993
0455 OSLO	**Eiere:**	Hanna Kahrs Henriksen, Paul Mitchell		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELT
Oppgitte BOA er upresist og kun veiledene. Det må gjøres egen oppmåling ved salg.

Forsikringsskade meldes OBF

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

Ikke forkjøpsrett

GODKJENNING AV ANDELSEIERE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

PARKERING
Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Venteliste føres av styret.
Det er ikke tilltatt å parkere i gårdsrommet annet enn ved av og pålessing.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles hos portner Jarl Rosåsen. Nøklene sendes i oppkrav.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KJØP AV FELLESAREAL
Det ble bestemt på ekstraordinær generalforsamling 4. september 2018 følgende prisfastsetting:
- Takst for kjellerareal settes til kr. 8 000,- pr kvm ferdig innredet BRA ihht Norsk Standard 3940
- Takst for loftsareal settes til kr. 11 000,- pr kvm ferdig innredet BRA ihht Norsk Standard 3940.
Prisene reguleres etter boligprisindeksen i Oslo. Vedtaktet har virkning fom. 1. juni 2016, og ovennevnter priser skal justeres fra denne dato.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.
Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med
fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag
mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

VAKTMESTER/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på
telefon: 456 63 777. Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt med Oslo kommune. Avtalen er forlenget på samme kontraktsvilkår i 2021.
Årlig festeavgift er pt. kr 142 446.

RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS

UTLEIE
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.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/82	**Fødselsdato eier:**	19.09.1991
GEITMYRSVEIEN 56	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.04.1993
0455 OSLO	**Eiere:**	Hanna Kahrs Henriksen, Paul Mitchell		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 675,-

Annen informasjon:

108 - 17

Anmeldelse
9. Tegninger

295
1917

295
1917

Ferdig attestert 6/3 - 1917

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjetemyrsveien Bygn. I Gruppe II

Indleveret 22-2-17 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 27/2-1917. Fra Inspektøren
Th. Christensen

REGULERINGS-SJEFEN 343 1917 KRISTIANIA

V Gjetemyrsveien er ovrig den projekterte avstikker fra Kjørbyveien maa forelægges Reguleringskommissionen

Kristiania 24 Feb. 1917
Kjølmoen Bøyle

Overrækkes Hr. Ing. Sund Vedr. Kommissionens Erklæring.
Kr.a 24/2-1917.

Fra Inspektøren
Th. Christensen

K. J. I.
L. 10603 * 8/4 19

Sendes Kristiania Magistrats
1ste Avdeling til underretning.

Kristiania Fylke Stift April 1919.

Håkon Løben

Sendes for byggetillatelse til undertegnet
eiendom og meddeles fur vedkommende.
Kristiania magistrat 2 avd. 8/4 1919.

Håkon Løben

Vedlegges byggetillatelsesansøkningen d.d. fordi jeg ikke
er klar over betydningen av følgende:

"At den angis bygl. vkl. for, at
eiendommene klein adskilles ved et
asfalt stank er ikke over 1 m. hvilke
den opføres efter en avstand av regu-
leringsplanen godkjent plan."

Kristiania den 14 april 1919.
Ed.

Hoe.

6 Byggningsm. gruppe II kap. 1 Brukstab

PET KONGELIGE DEPARTEMENT

FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.

418-19 B. D. 6 1919.

D.J.No 108-1917. Bilag.

M.22. 1/4 19

Ved kongelig resolusjon av 19 juli 1899 gjorde bemyndigelse til at meddele spesielle dispensasjoner vedrørende lov om byggevæsenet i Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme:

At det ansatte mente lovs §§ 31,4 og 40,3 tilfælles at et Kristiania kommune tilhørende byggeri-kompleks (Kvadrat II) opdeles i enkelte (mk.nr. overensstemmende med de innsendte riss. paa den av byrådet i møte den 13 mars d.a. stadfæstede opstilte bebyggelse).

(Avvikende meddeles til efterretning.) I øvrigt bemyndiges herved Kristiania Fylkesmannens skrivelse av 17. mars d.a. ledet.

Kristiania den 4 mars 1919.

Til Fylkesmannen i Kristiania

K. M. I.
K. I. No. 994/25/6 17

ST-JN.3515-1917 Sendes Kristiania magistrats 1ste avdelin
til efterretning og fornøden videre kundgjørelse, idet henvis
til magistratens skrivelse hertil av 30te mai sidstleden.

Kristiania stift den 22 juni 1917.

Erlien

Sendes hr. bygningsinspektøren til underret-
ning og meddelelse for vedkommende
Kristiania magistrat 1 avd. 26 juni 1917.

170/17

Undertegnede hr. bygningsinspektør
for vedkommende herved indbydes
for at overbringe bygningsarbeidet.
Duplikatet medfølger. Tilstedeværelse kræves av de
tilstedeværende.

De av byggetilsynet den 24 mai sidstledes
opholdte betingelser er:
1. At brandtilsynets bemerkninger av 3dje
april, 16de februar 1917, 8de desember 1916, 2den
mars 1917 og 19de januar 1917 efterkommes.
Disse bemerkninger er paaført bygnings-
anmeldelsen.

Kristiania den 27 juni 1917.

H. J. Sparre

A. Ekre

108-17. 11 3515

170 1917 17

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.
840 - 1917 - A.

I henhold til den departementet ved kongelig resolution av 19 juli 1899 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensationer vedrørende lov om bygningsvæsenet i Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme :

At det uanset nævnte lovs §§ 29[1], 31[1], 42[2], 47 6,a og e tillates Kristiania kommune at opføre et bygningskompleks paa Gjetemyrsveien nr. 60 (Lingeren Arbeiderboliger II) overensstemmende med de indsendte tegninger paa de av bystyret i møte den 24 mai sidstleden opstillte betingelser.

Foranstaaende meddeles til efterretning og videre kundgjørelse under henvisning til hr. stiftamtmandens skrivelse av 2 juni sidstleden.-

Kristiania den 19 juni 1917.

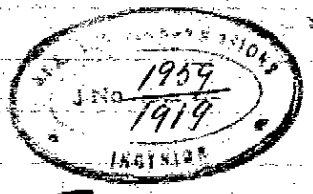
Til

Stiftamtmanden i Kristiania.

12

ningerne her været i cruk helt siden i 1913.

Kristiania sundhetskommission 7. februar 1920.

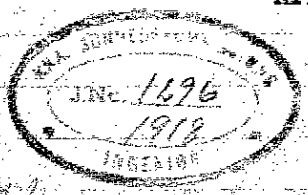


15/2-22 Tingl. exhl. indk. under J.nr 624-19 (ledningenes nøiaktighed)

11

kun faar vindu mot gaardsplass og mot nord, ikke er i strid med bygningslovens § 40[8].

Kristiania sundhetskommission 10. oktober 1918.



Eger bem.
A. Diesen.

Th. Svarre

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.
I h.t. det kongelige Departements meddelelse av 14 f.m. kunde nu saken kunde endelig godkjendes.
Kria 15/3-19
A. Diesen

Anmeldelsen godkjendes.
14/3. 19.
H. J. Svarre.

Meddelt 15/3-19.

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til fornyet Besigtigelse, idet Undertegnede herved opgiver, at de paalagte Forhold, som lar sig rette, nu er bragt i Orden.

Kristiania 15/3 19.

For Tegnestuen
Gr. Bull.

Jnr. 507/19.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til sundhetskommissionens tidligere anmerkninger, senest i anledning av færdigbesigtigelse i henhold til § 27[15]. Det henstilles til bygningsvesenet at overbevise sig om at alle paapekte mangler er rettede førinden færdigattest utstedes. Angaaende mangler som ikke "lar sig rette" maa der saavidt skjønnes søkes om dispensation. Det bemerkes at byg-

10

Overensendes paanyt Hr. Bygningsinspektøren i Anledning av den i mine foranstaaende Tegninger av 3die Ds. paa foreliggende Expeditionsmentvedtatte Tillægsbestemmelse, hvilken herefter godkjendt i Overensstemmelse med de foranstaaende Tegninger fra Sundhetskommissionen og fra Kvarteret, dersom paa Betingelse av, at de paa vedkommende Tegninger ikke fremtræder, herimod Indvendinger fra Sundhetskommissionens Side er indkommet og den forlangte Erklæring for samme er indkommet til Tilsynsmanden.

Kristiania 21de Decbr. 1917

A. Myhre Holtermann

1853/1917

Tillægsbestemmelse til Nr. 14-15.

Godkjendes i Overensstemmelse med Indstillingen.

Kristiania den 22 Dec. 1917

H. J. Sparre.

Ovenstaaende Kvartalsplan - Tegning - Beskrivelse - Tillægsbestemmelse - Erklæring - Forslag til Indledning er fortegnet.

Kria. 2 okt. 1918

A. Vilhelmsen.

Jnr. 311/18.

Stedet besigtet. I bygning D mangler ventilation i en entre og i spiskammeret mangler vindu. De smaa rum ved siden av de med "stuekjøkken" betegnede rum har ikke lovlig gulvflate og lysflate og maa derfor kun benyttes som kjøkken i aapen forbindelse med "stuekjøkkenet." Trapperummene maa ventileres f. eks. ved en glasklapventil i øverste vindu. Gaardsplassen var ikke i orden. Naar de nævnte mangler er rettet er der fra sundhetskommissionens side intet til hinder for at bygningerne kan tas i bruk.

Det forutsættes at en anden deling end den approberte av leilighetene i bygning A, 1e stage, hvorved den mindste leilighet

V.D.J. No. 108 1917
Bilag.

B. J.-No. 852

KRISTIANIA
G. nr 224
1917
VANDV. OG KLOAKVÆSEN

9

Expeditions-Dokument 3

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjelleraasveien, Skarstad II, bygning 1.

Indleveret _____ Attesteret _____

Inspektør til gaardkloakken maa der anvendes, naar det vil gøre sig at bruge med ældre ejendomme Vandspulekloset med afgrænsede Vandbeholder og Kobberrørsbelægning maa anvendes paa den ældre Ledning kun undtagelsesvis.

Da der skal anbringes Vandspulekloset i Kjælderen, maa der gøres Undersøgelse om tilstrækkelig Fald til Kloakledningen.

Vedrørende Vandledningen henvises til særskilte Bestemmelser for Vandledninger.

Kra. vand- og kloakvæsen den 20/12 1917

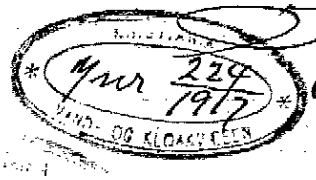
J. H. Thorsen

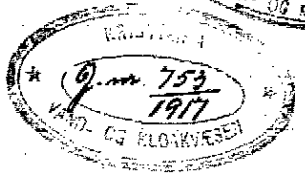
Approbert.

8

Overordnede Kgl. Sund- og Kloakvæsen
til Erklæring i Anledning av den i saken fornemme
Skrivelse av 2den ds. mottatte Tilskrift,
hvorved oversendes

Kristiania d. 12te Decbr. 1917
O. Hjelle Holtermann





Y. nr 224/1917 mottt. nr 60 Gjetemyrveien.
Kvartal II, bygning 1.

Tilbakesendes her bygningsinspektøren i første distrikt.
Hjelmergatens Gade- og Fortovsvæsen i samråd med de
øvrige vedkommende tilsvarende.

Under Henvisning om, at nærværende av Brandvæsenet
anmeldte den Indrettede dispensation fra sundhets-
politivedtægtens §6, oppebæres klosett- og vandklosett-
ekspedienten paa følgende betingelser:

1. Kommunens vedkommende anses
ingenlunde sig bundet ved nærværende dispensation
overfor eventuelle fremtidige bestemmelser, som
kunde komme til fastsættelse angaaende klosetter
og vandklosetter i Kristiania.

2. Klosettene og spyleanlæggene maa være av
godkjendt konstruktion.

3. Samtlige sund- og sanitetsmæssige
betingelser maa være overholdt. Kommunen
anser sig berettiget til at paasee dette.

4. Klosettene maa ombygges over
ovenstaaende gulvbelægning.

Tegninger av septic Tanken oppebæres. Ligeledes bedes
tilsendt tegninger av ventilasjonsrør og vandlaas vedkommende.
Vandet maa ledes bort fra bygningen.
Den eldre 6" kloakledning, som nu benyttes under
bygningen, maa undersøkes med hensyn til under
bygningen del 2 nu ønskes forbundet;

7

Oversendes paamegt Hr. Bygningsdirekteur Heuricius til vedlagte hertil oversendte Meddelelse fra Departementet for d. off. Arb. med Bilagene Pl. 11. 12 og 13 om et Landstykke fra Gn. 29, 31, 42, 47 6 auge.

I Henhold hertil foreslaaes nu endelig Godkjendelse meddelt, idet Landstykket forøvrigt indbygges Havedelaget er meddelt paa Overmeldelsen for Bygning 4, som samtidig oversendes.

Kristiania 26de August 1917
C. Bjelke Hetterensen

295/17 Godkjendes i henhold til foreliggende indstilling, idet maa dog forutsættes at klosettkummen er omhyggelig i henhold til paategningen av 31/7 d. 2 ds. paa anmld. for bygn. 4.

Kra. 30 aug. 1917.

H. J. Sparre.

Oversendes paamegt Kria. Sundhedskommissions Erklæring i Anledning av vedlagte Tilbygningsanmeldelse av 23de Novbr. med Tegninger Pl. 14, 15, 16, 17 og 18 om Klosetbygning Dronningensgate 7.

Kristiania 3die Decbr. 1917
C. Bjelke Hetterensen

Loftet bør flyttes længer fra bygningen. Klosetter og cisterner maa ikke av støpt kunst type. Disse maa sløifes for likelydende foranstaltninger.

Kristiania sundhedskommission 4 Desember 1917
Efter kommandigelse
Ole Evensen / E. Meld

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1821 1917 INGENIØR

6

brandvæggene i en utstrækning av 1 m. bekledes med ildfast materiale og taktekningen over brandvæggene legges i cementmørtel umiddelbart paa disse.

4. Rednings-tauger maa anordnes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Kristiania brandstyre, 4 april 1917.

T. Andreassen
formand

Kg.

295/17. Ogsaa Bygningskommissionen i anledning av:

1.) Dispensation fra § 72 for skraatakene som er lavere end 1/5 om.

2.) § 58 (se brandstyrets beslutning av 2/3-17)

3.) Fasadene og Tokjammen godkjendes.

Indstilling:

1. Dispensation fra bygningslovens § 72 anbefales under forutsætning av at sundhetskommissionen ikke har noget at indvende herimot.

2. Dauedning av § 58 henholdes Kommissionen sig til brandstyrets beslutning av 2/3-17.

3. Tokjammen og fasadene godkjendes.

Kristiania d. 24 April 1917.

H. J. Sparre.

295/17

Oversendt V. D. idet Bygningskom. i Møte den 25 ds. har tiltraadt foranstaaende Indstilling, hvilken bliv at meddele Anmelderen sammen med Sundhedskommissionens Beslutning av 3/3. d.a. og Brandstyrets av 3/4. d.a.

Forøvrig tiltraadt Inspektørens Indstilling av 5/3. 17.

Kria. den 26 de Apr 1916

Endvidere Godkjendelse kan ikke meddeles for nærværende, men vil bli gjort gjenstand for nærmere Overveielse ved Anmeldelse om Ombygning.

H. J. Sparre.

V. D. J. No. 108-1/17
Bilag.

Expeditions-dokument m. 2.

Anlægget anbefales som av bygningsinspektøren foreslaat og dessuten paa følgende betingelser:

1. Kjældernedgangene maa adskilles fra trapperne med ildfast indbygning og ildsikre selvlukkende dører.
2. Alle indvendige dører mot trapperum maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller paa siden av disse dører og i dører mot entreer og de til disse støtende rum maa dækkes med ildsikkert glas. Lysaapningerne fra W.C mot trapperum maa dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer der ikke er til at aapne.
3. For manglende brandvæg over tak mellem bygningerne maa taket paa begge sider av brandvæggen paa den indvendige side i 1 meters utstrækning beklædes med ildfast materiale og taktækningen over brandvæggen maa lægges i cementmørtel umiddelbart paa denne. Forøvrig maa der sørges for at takløsningen mellem A og B ved taarnet opfylder § 47 6a.
4. Redningstauge maa anordnes efter brandchefens nærmere anvisning.

Kristiania den 27. mars 1917

Kr. Kr. j. nr. 178/17.

Per Dybwad.

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Kristiania.
Brandstyret har i møte 3die ds. fattet saadan beslutning:
I henhold til brandl. § 85a gir brandstyret følgende paalæg:
1. Kjældernedgangene maa adskilles fra trappene ved ildfast indbygning med ildsikre, selvlukkende dører.
2. Alle indvendige dører mot bygningens trapper maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller ved siden av disse dører og fra privetter mot trapperum maa dækkes med ildsikkert glas, for privetternes vedkommende i fastsittende jernrammer.
3. Hvor brandveggene ikke føres op over taket maa dette indvendig paa begge sider av

295
1917

Overrådet Kr.a brandstyre

Kristiania den 7 mars 1917

128/17 A.Lky.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Anordningen av vinduerne X og Z bl.3 og y bl. 5 kan ikke anbefales. Forandring heri som av bygningsinspektøren antydet bør derfor foretas før saken fremsendes til brandstyret.

Kristiania den 10. mars 1917

J. Sandstad.

295/17 Tilbakesendes V. Distr. under henvisning til foranstaaende forhandling, som skal anmeldes. Planen maa forandres her som hittil ikke har noget at anmerke. Til en ekspektabel behandling av 5 dl.

Kra. 13 mars 1917

H. J. Sparre.

17/3-17 meddelt

A.Lky.

Oversendes paaegt Hr. Bygningschefen under Henvisning til Anmeldelsens vedlagte Skrivelse Pkt. 10 og til de paa Planen med forsvarlige Forandringer med ønske av Bifald tilbakesendt.

Kristiania 20 de Mars 1917

O. Hjelle Holtermann

295/17 Tilbakesendes brandstyret, idet henvises til anmeldelsens blad 10, konf. blad 3 og 6.

Kra. 23-3-1917.

A.Lky.

I tilfælde Brand, uvedkommende Hjælpemandskab, jfr. pct. 3 vil Brandmesteren kun gjennemse Vindueerne, som han selv kommer i Nærheden af.

Ingen Gjenstande maa henstaa paa Gangene eller Trapperne.

1. Vinduerne i Panel D maa aldeles ikke aapnes af Beboerne i Tilfælde af Brand eller Fare.

2. Vinduerne jfr. pct. 5 maa aldrig aabnes paa Fredage med Gaden.

3. Telefonklokken maa ikke høres i pct. 2, 3, 4 og 5 i nærmeste Tid maa Overmesteren ikke ringes op.

4. Vinduerne paa Kontorerne maa ikke aabnes af Hensyn til Støvet.

5. Vinduerne paa indvendige Gange maa ikke aabnes uden i Tilfælde af Brand.

6. Entreerne, Trapperne maa ikke gjøres Gjenstand for Leg.

7. Redskaberne paa Gaarden maa ikke forandres uden Tilladelse.

8. Paa Gaarden maa Kjørende ikke opholde sig længere end nødvendigt.

9. Tilbygningen mellem Port og Trappe maa ikke benyttes af Passagerer.

10. Gadedørene maa ikke være aabne fra de nødvendige Redskaber bæres ud til Vognene.

Pct. 8. Tilbygningen mellem Gaard og Port maa ikke benyttes af Passagerer, men kun af de nødvendige Redskaber, som bæres ud til Vognene.

Kbhvn. 5/3-1915. O. Bjerre Hoffmann

Jnr. 91/17.

2

Bad og klosetgulve maa konstrueres vandtætte og rummene skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Alle dampavtræksventiler maa gives fuld aapning uten gitter. Kloakplan mangler. Da komfurerne i bygning C er anbragt i et eget rum som ikke har lovlige dimensioner, forutsættes disse rum at utgjøre en sammenhængende del av det øvrige kjøkken. Da grundmurene synes at være tænkt utført av beton helt op til vindushøide, forutsættes at isolationen anbringes i lovlig høide under 1ste bjelkelag. Da manzardtak som ydervæg til beboelsesrum hyppig ikke gir tilstrækkelig beskyttelse mot kulde forbeholder man sig at skride ind ifald det maatte vise sig paakrævet. Trapperummene maa ventileres. Gaardspladsen maa trolægges paa godkjendt maate i den utstrækning den ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission den 3die mars 1917.

KRIA. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 314
1917
INGENIØR

P.P. Jacobsen
Ingeniør

Overrendte til Bygningsrådets Formand til Meddelelse og Erklæring med Hensyn til Overholdelse af Bygningsvedtægterne.

Vedrørende Bygningsrådets Erklæring bemærkes:

a. Ifølge § 47 b 2 er det ikke tilladt at anbringe Kjøkken i Kjelderetagen.

b. Ifølge § 47 b 2 er det ikke tilladt at anbringe Soveværelser i Kjelderetagen.

c. Ifølge § 47 b 2 er det ikke tilladt at anbringe Beboelsesrum i Kjelderetagen.

d. Ifølge § 47 b 3 maa Kjelderetagen ikke anvendes til Beboelse.

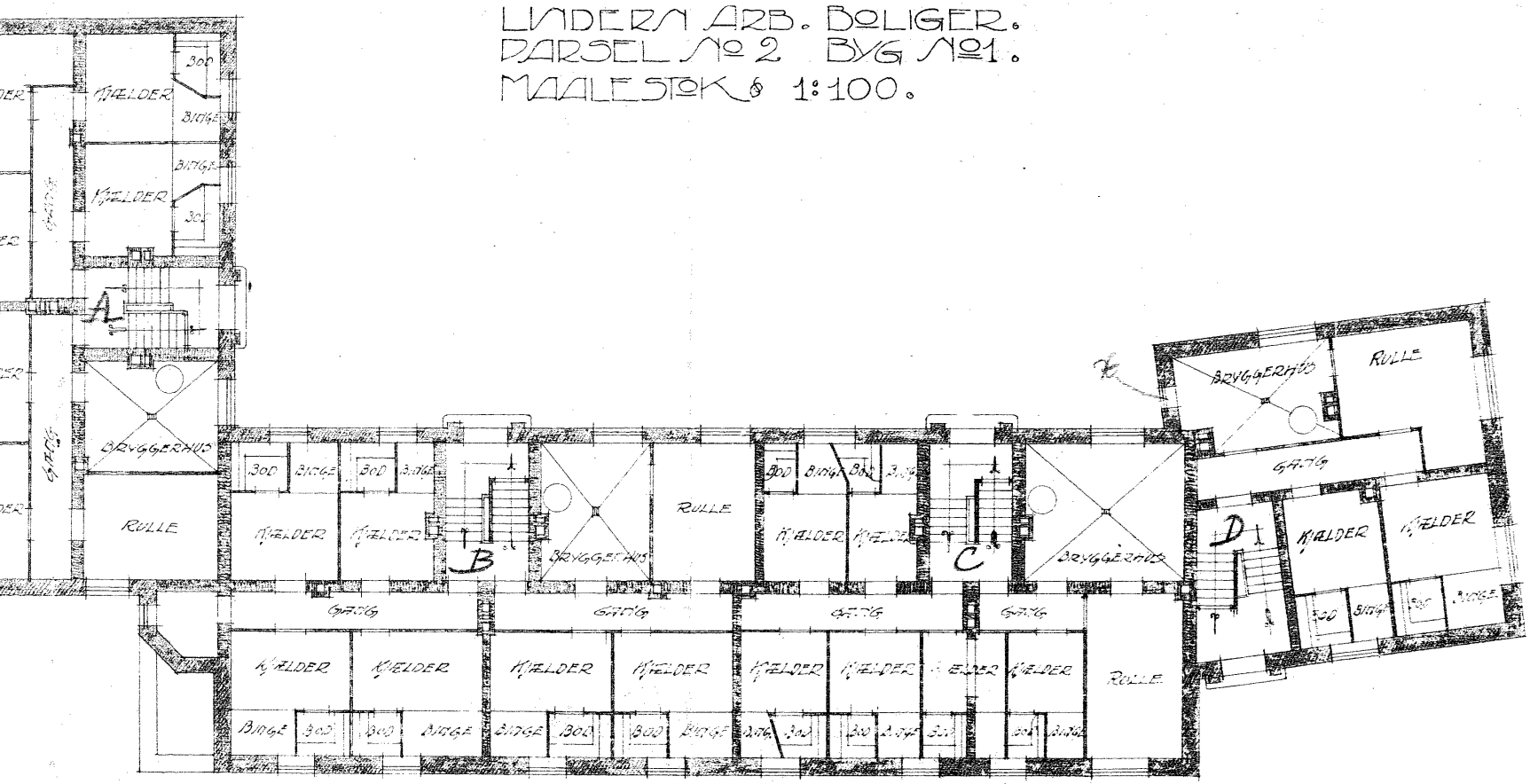
Kristiania Bygningsinspektion den 6te Marts 1917.

Jacobsen

BLAD № 1

-13X

LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL № 2 BYG № 1.
MAALESTOK 1:100.



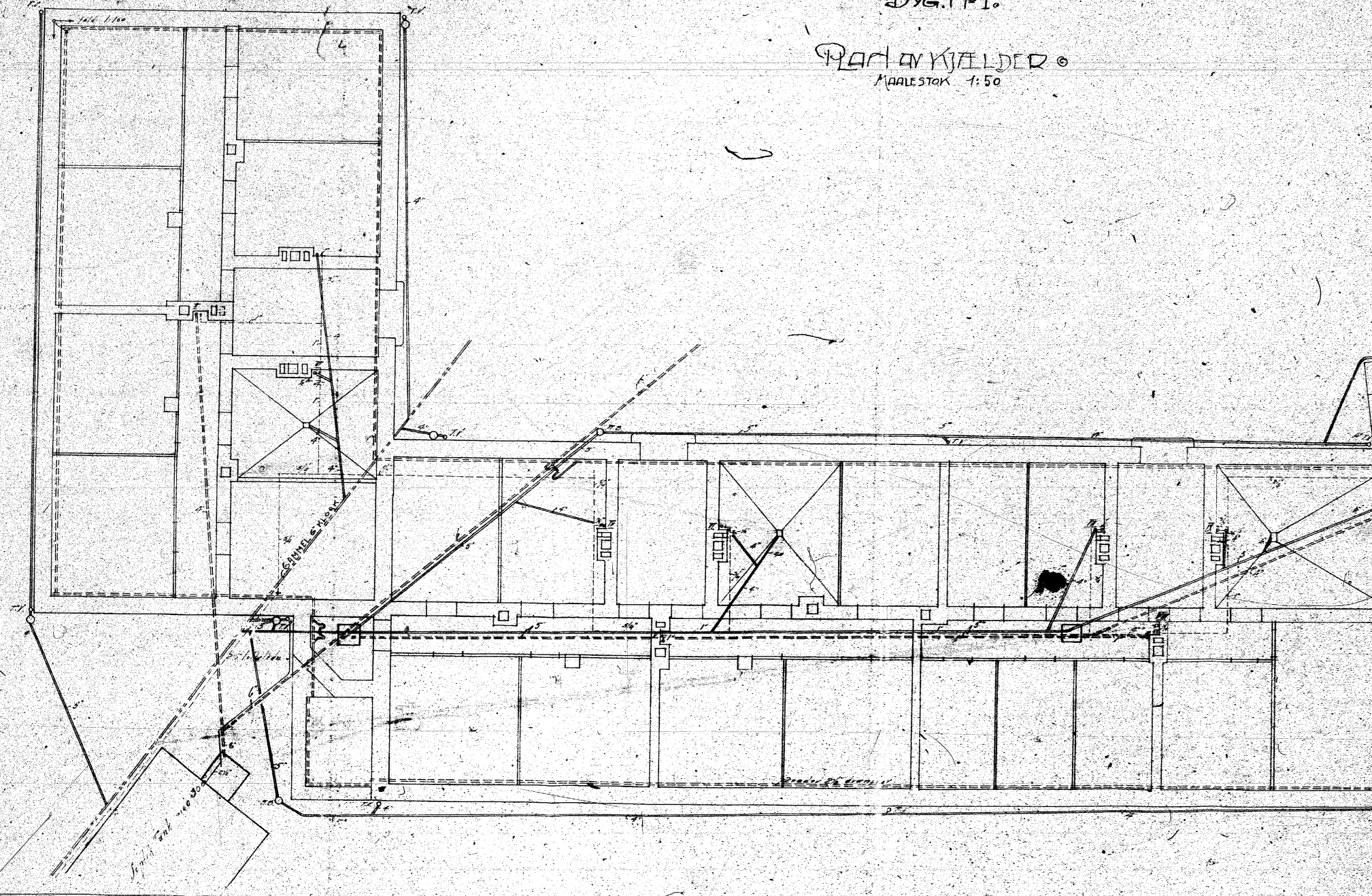
BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

0 1 2 3 5 6 10 15 20 30 meter

LINDERUD ARB: BOLIGER.
KVARTAL Nº2.
DYG. Nº1.

PLAN AV KJÆLDER ©

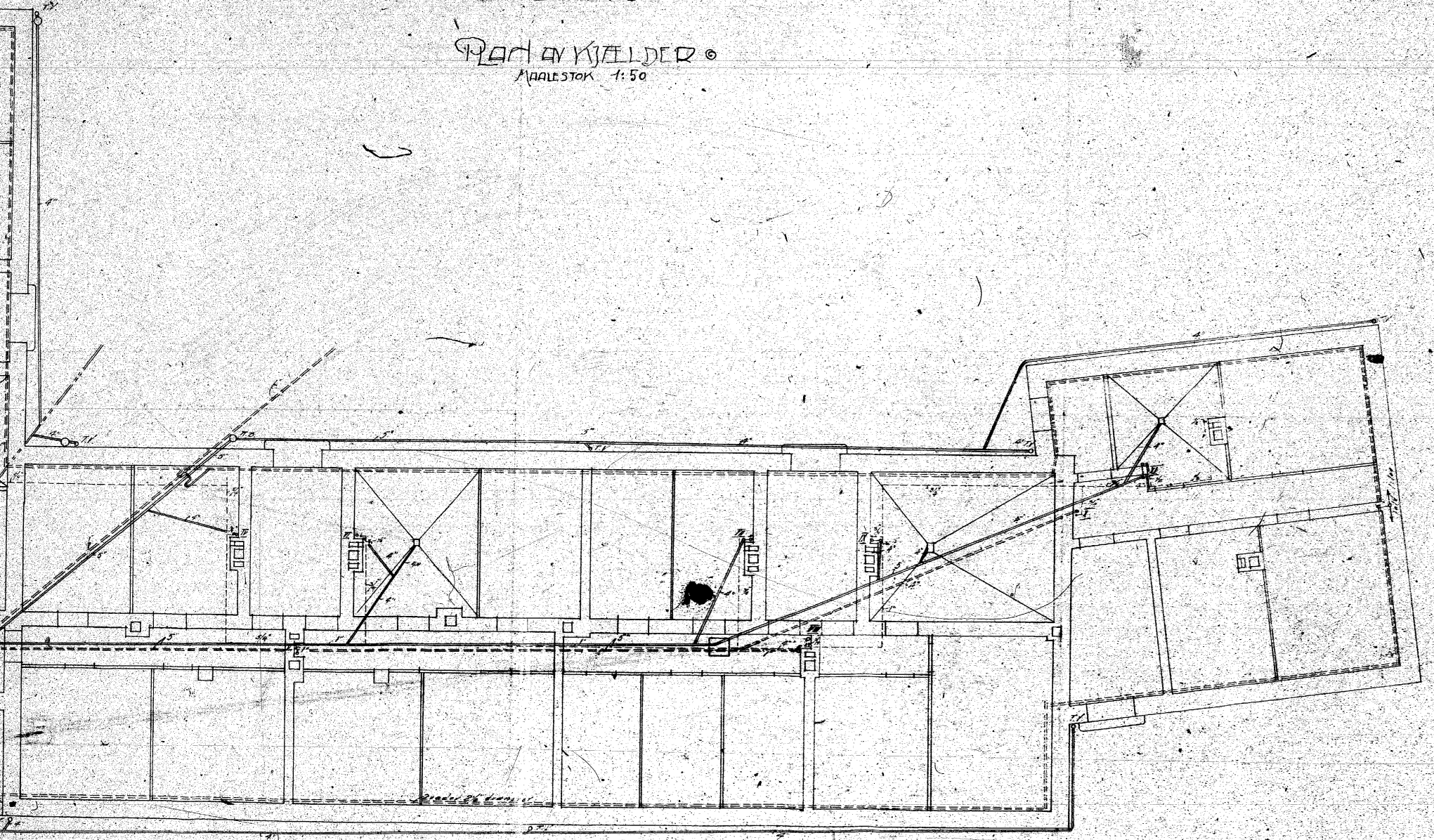
MAALESTOK 1:50



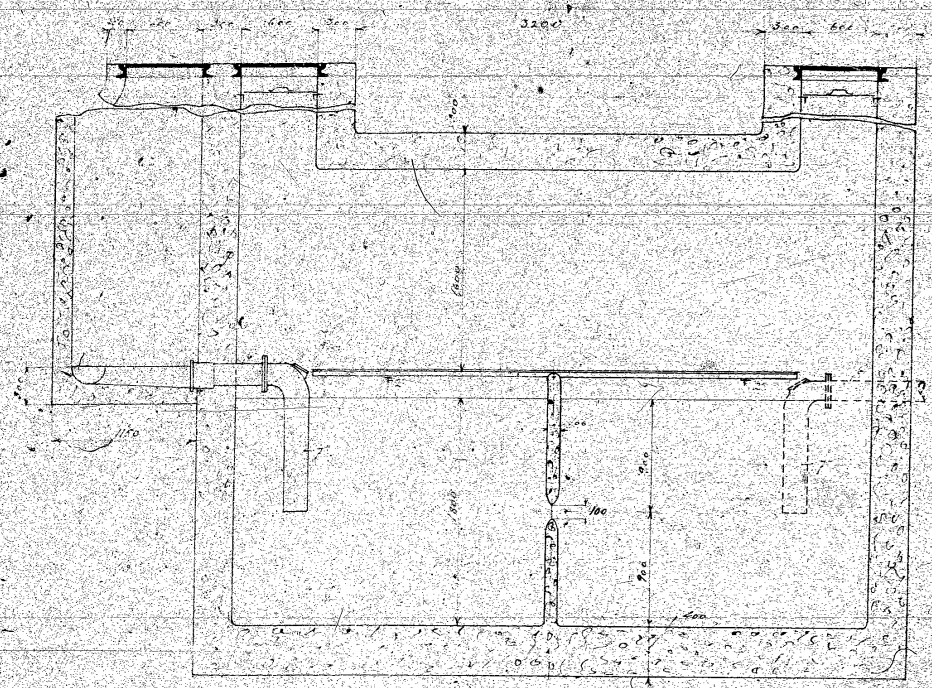
LINDERN. ARB: BOLIGER.
KVARTAL Nº 2.
DVG. Nº 1.

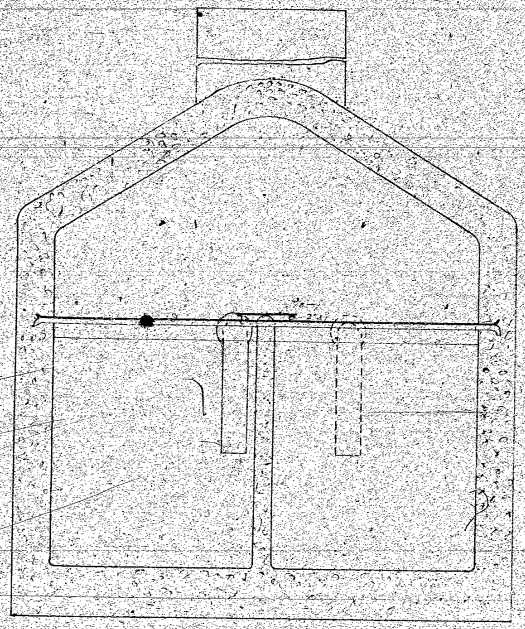
Bl. nº 2.

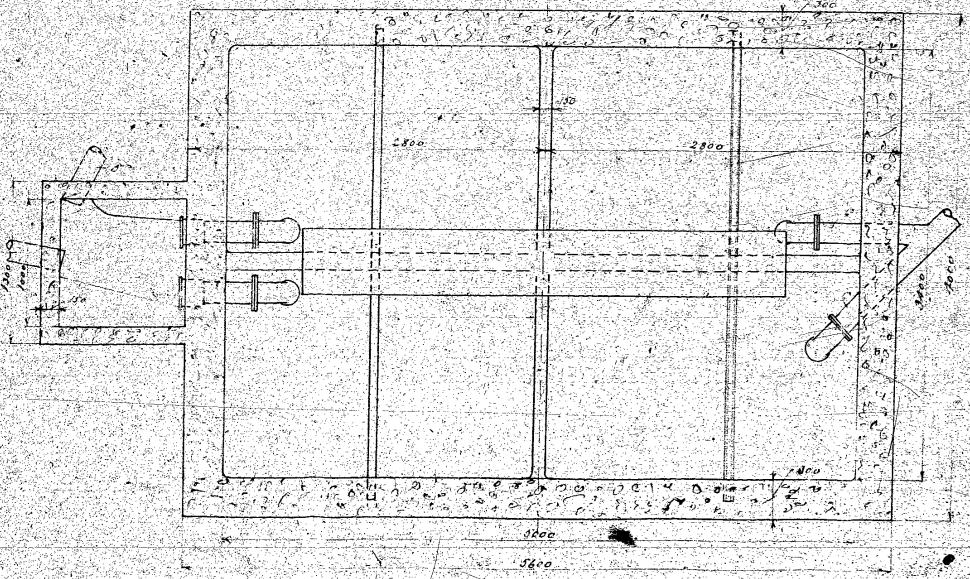
PLAN AV KJELLER.
MAALESTOK 1:50



JOHS. SVENDSEN ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA 26 - MAI - 17







Lindern II

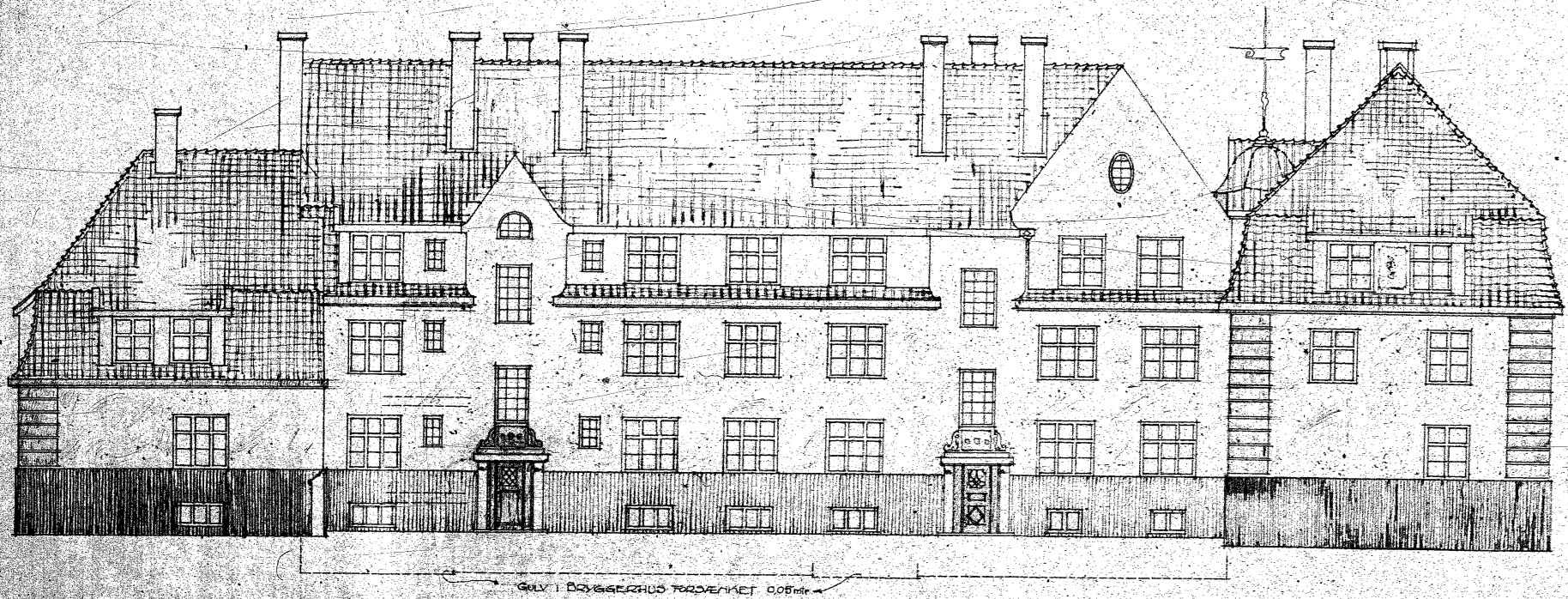
Septik Tank pro ca 10 m³

Skala 1:20

Polizeibezirks Baubehörde

Klagenfurt, Dezember 1911

LINDERÅS ARB. BOLIGER.
PARSEL Nº 2 BYG Nº 1.
MÅLESTOK 1:100.

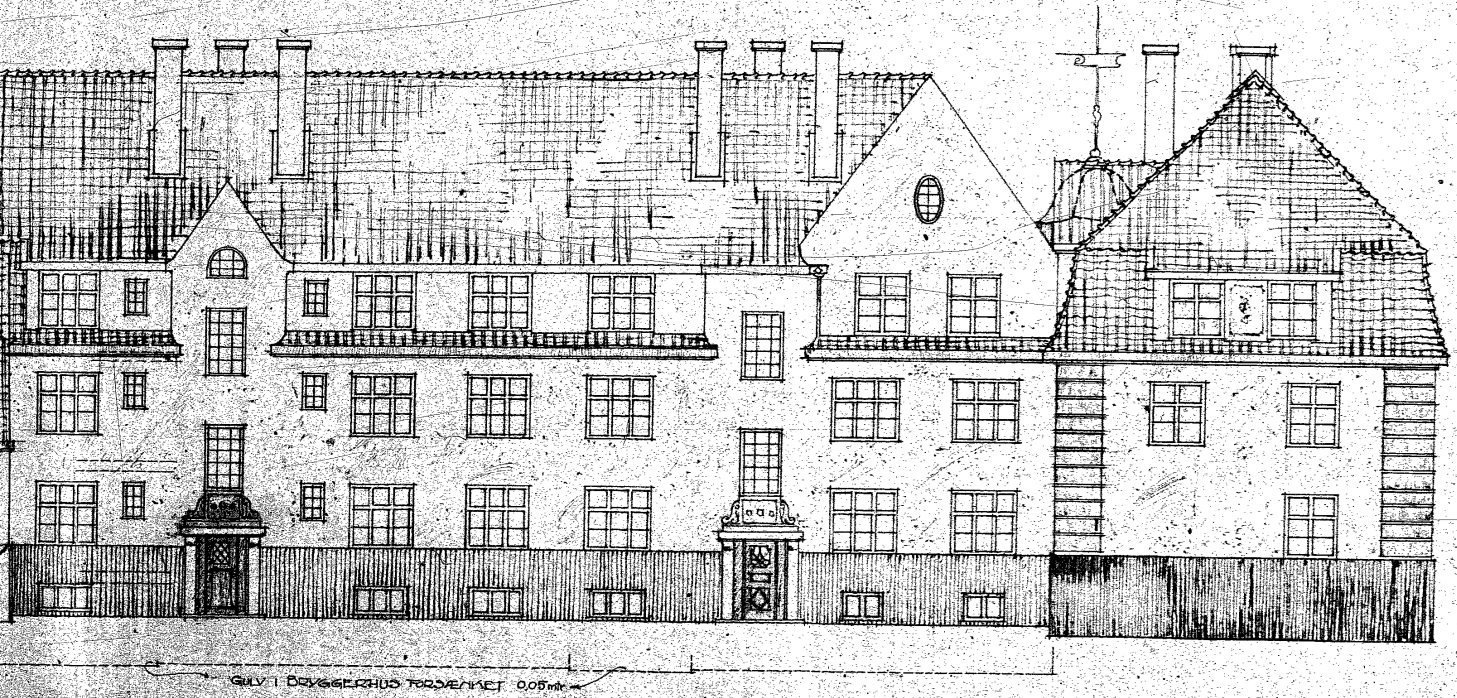


GAVLFASADE MOT VEST

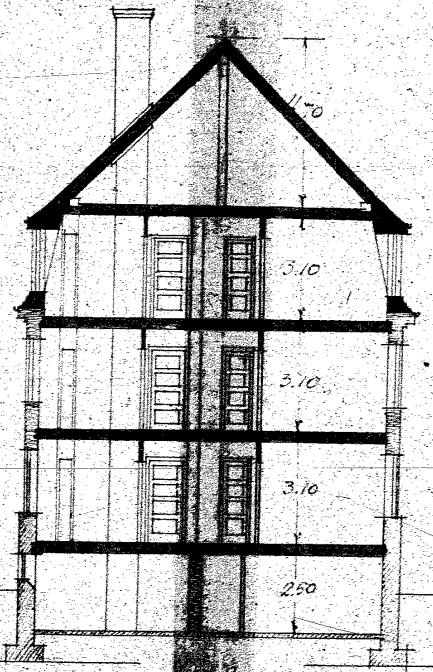
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25

LIGER.
S Nº 1.
0.

LAD Nº 8



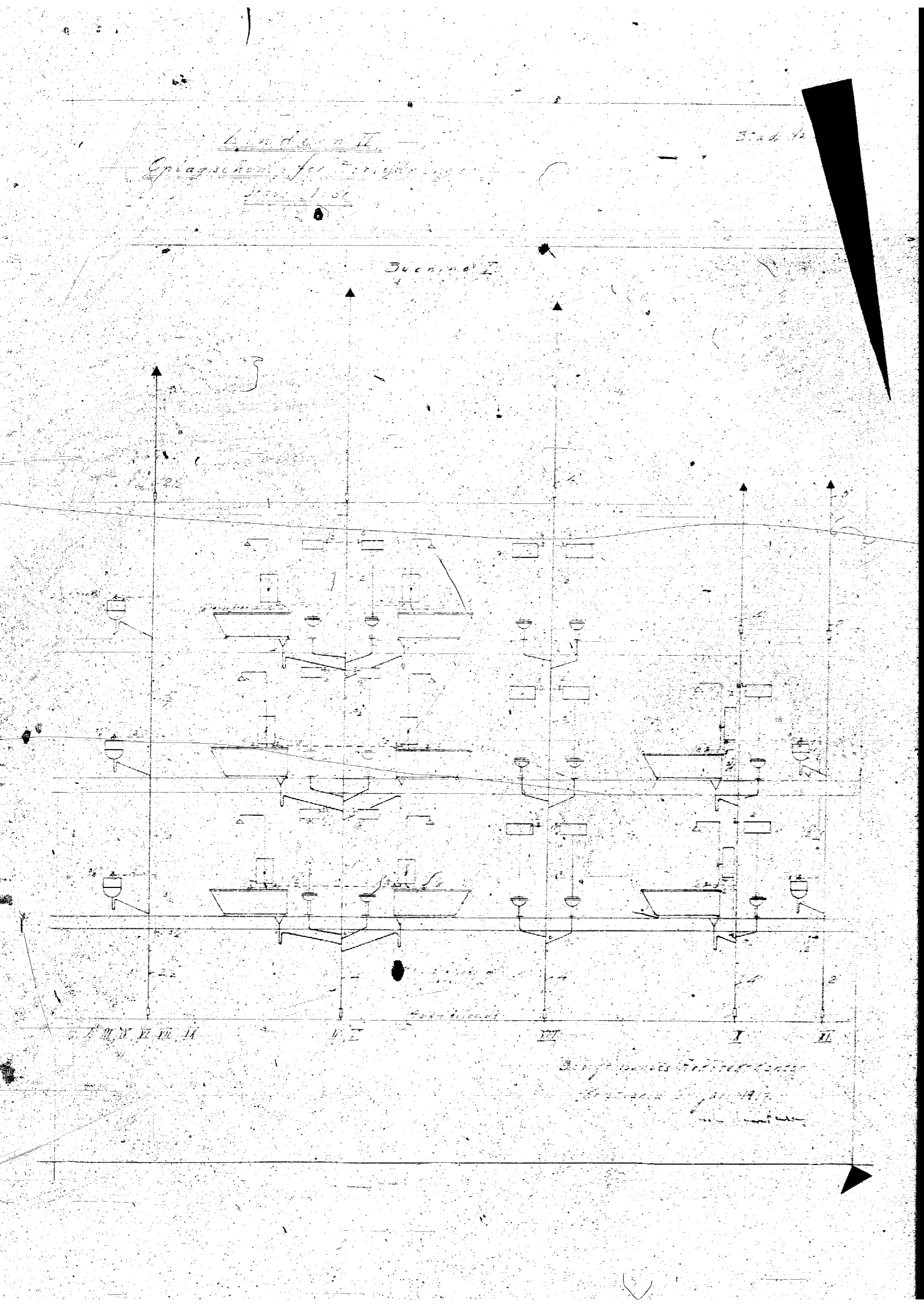
GULV I DRYGGERHUS FORSVÆNKET 0,05 m/m



MOT VEST

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30

DEPARTEMENTETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917

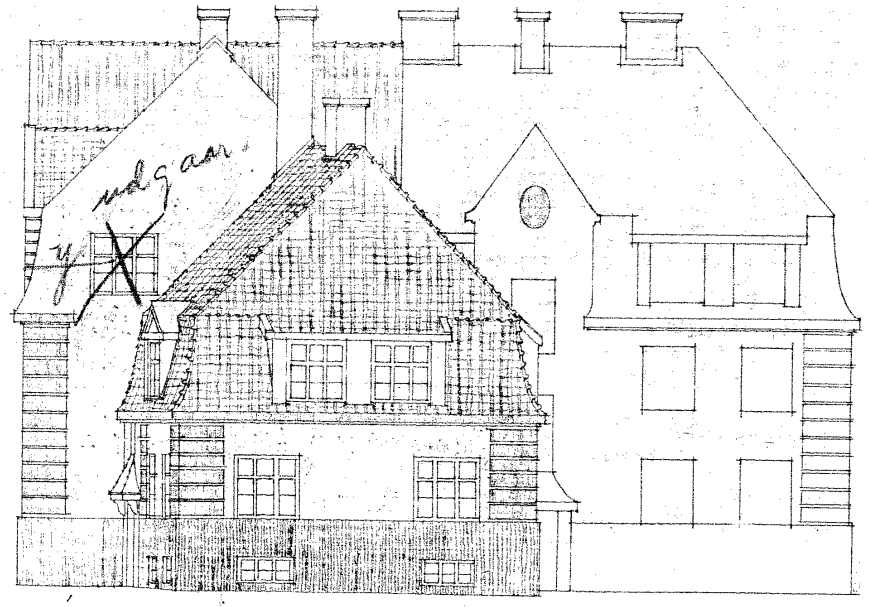


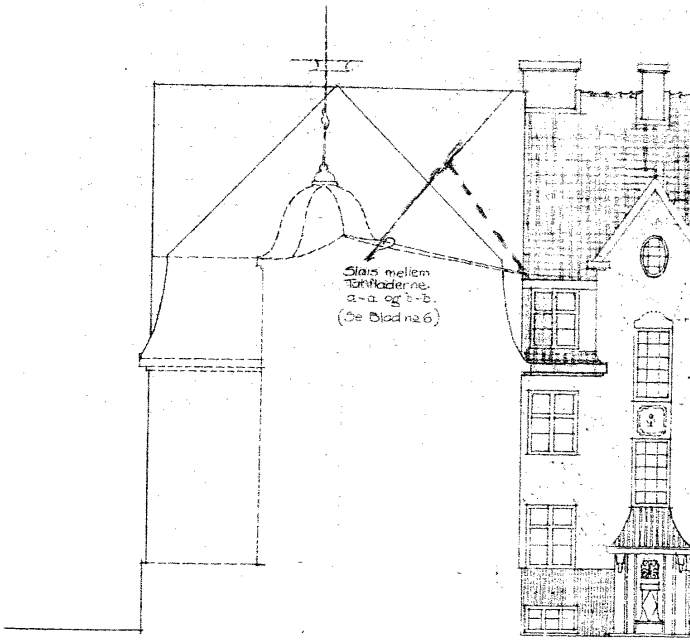
LINDERA ARB. BOLIGER.
PARSEL Nº 2 BYG Nº 1.
MAALESTOK 1:100.

V. D. C. K. 108 - 17
Bilag.

295
1917

Bl. 6.





FACADE MOT TAYESGD.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 mtr.

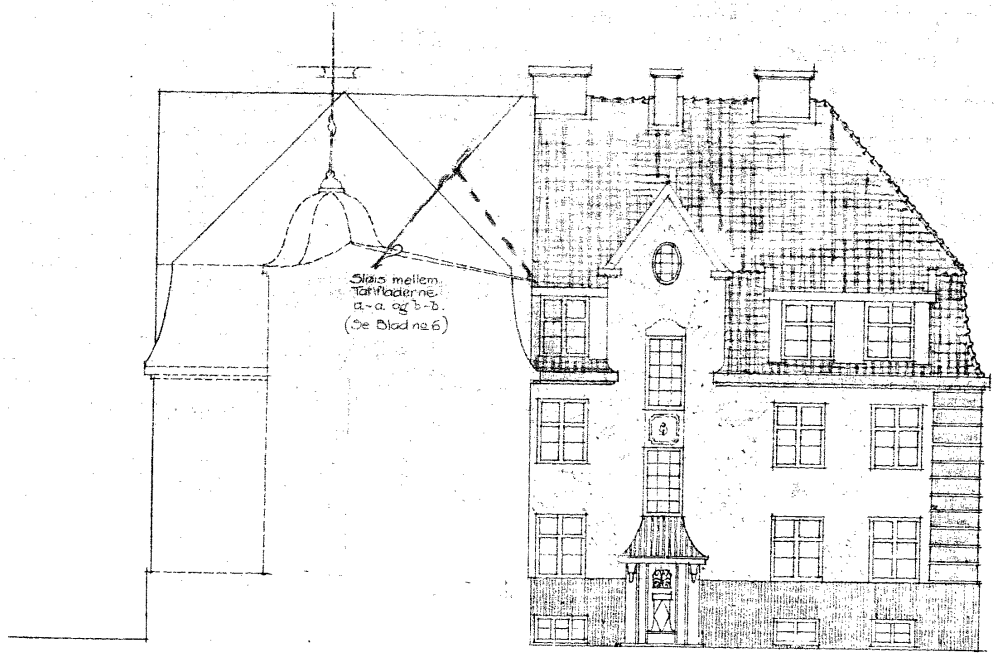
GLAARD

LIGER.
G Nº 1.
O.

BLAD Nº 7.

-134





BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

GD:

2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 mtr.

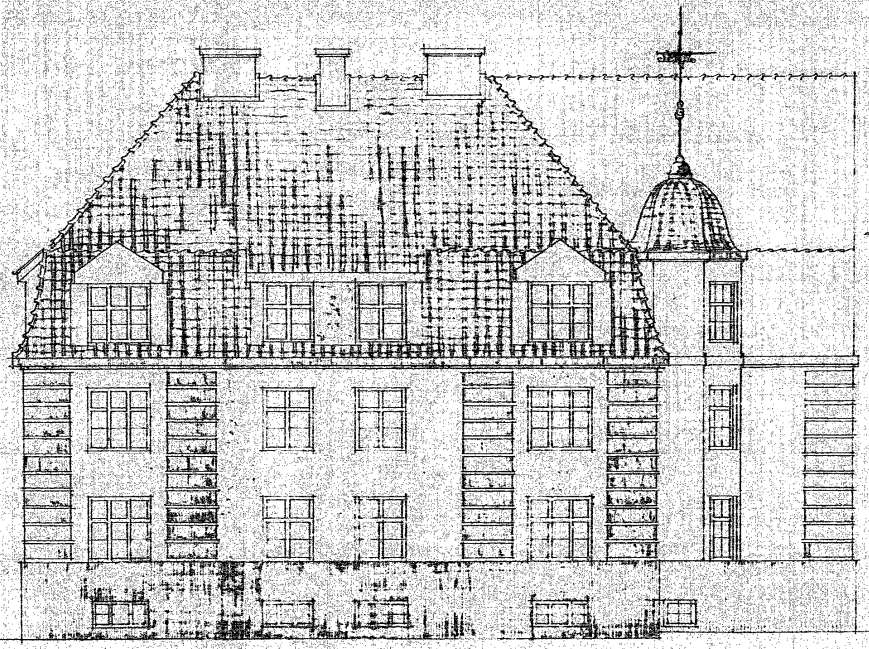
GAARDSTRAGADE MOT NORD.

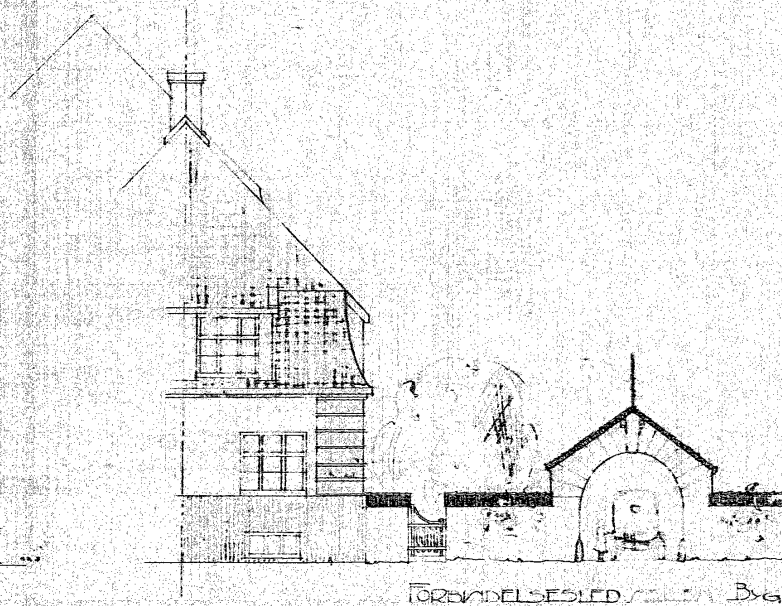
295
217

LYNDERUP ARB. BOLIGER.
PARCEL № 2. BYG № 1.
MAALESTOK 1:100.

V.D.J.-No. 108-17
Bilag

B 1 6





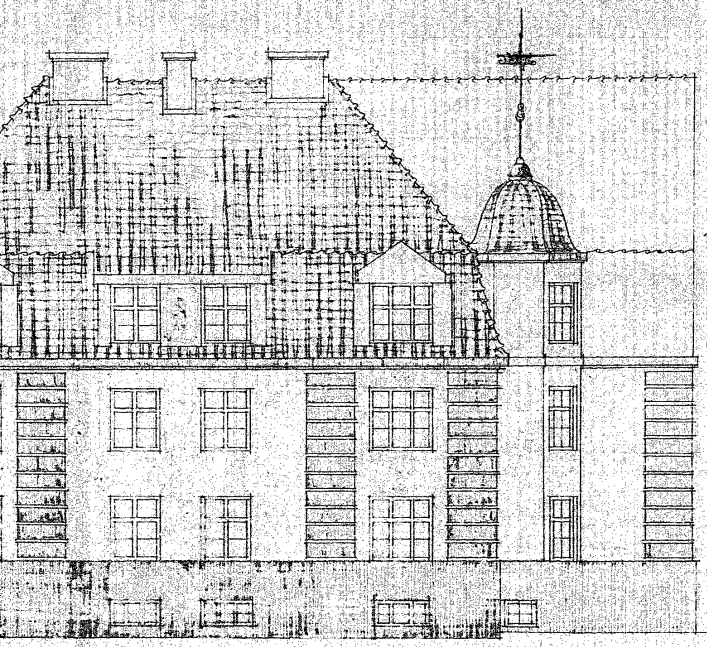
FORBINDELSESLED / BYG

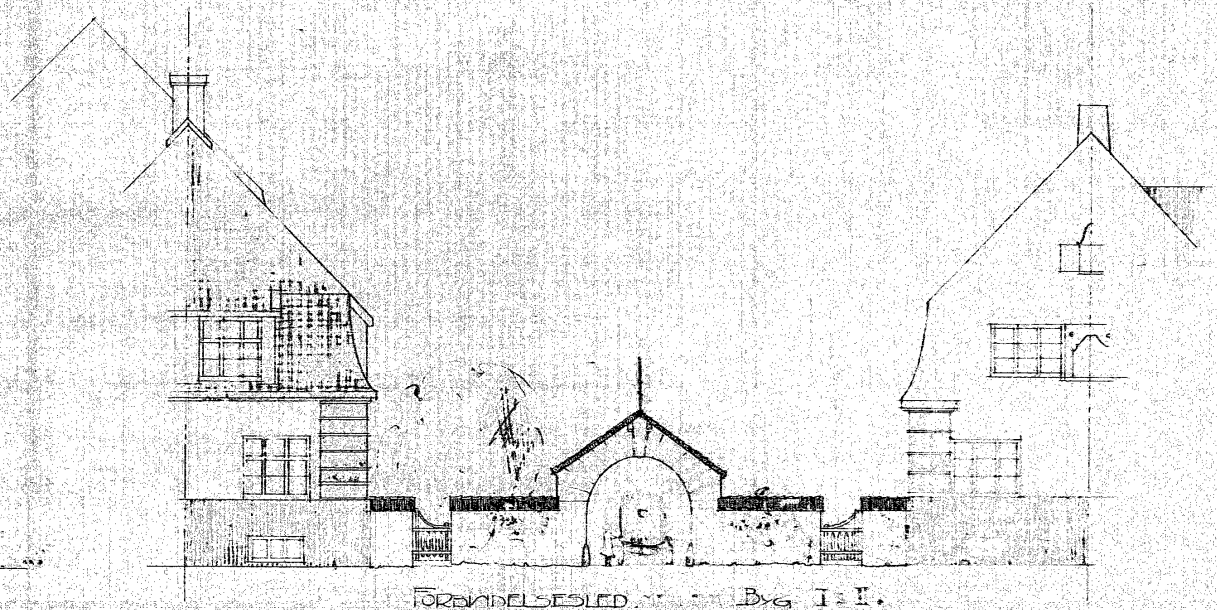
FACADE MOT ARMUER HANSENS GD.

IGER.
№1.

BLAD №5.

-/13K





FORBINDELSESLED MELLEM BYG I & II.

ARKITEKT

UER HANSENS GD.

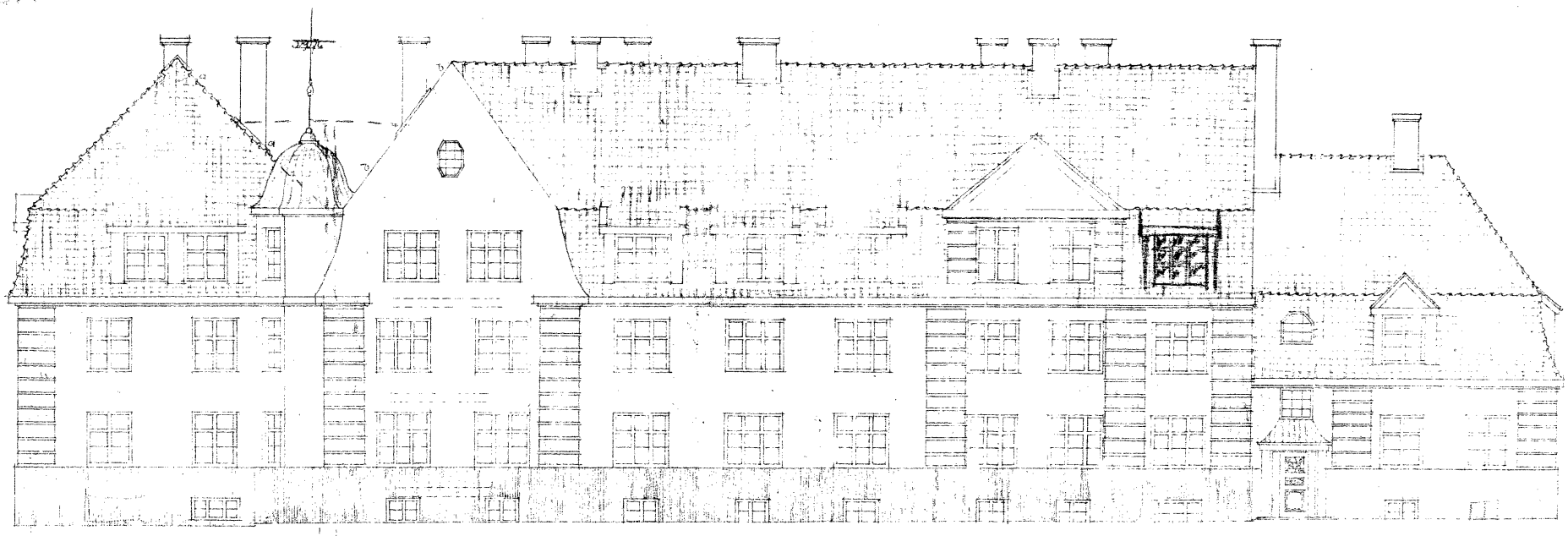
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 METER

LYNDERUD ARB. BOLIGER.
PARSEL Nr 2 BYG Nr 1.
MAGL. ESTER Ø 1:100.

VEDL. Nr. 108-17
Bilag.

295
4/17

Fig 1.



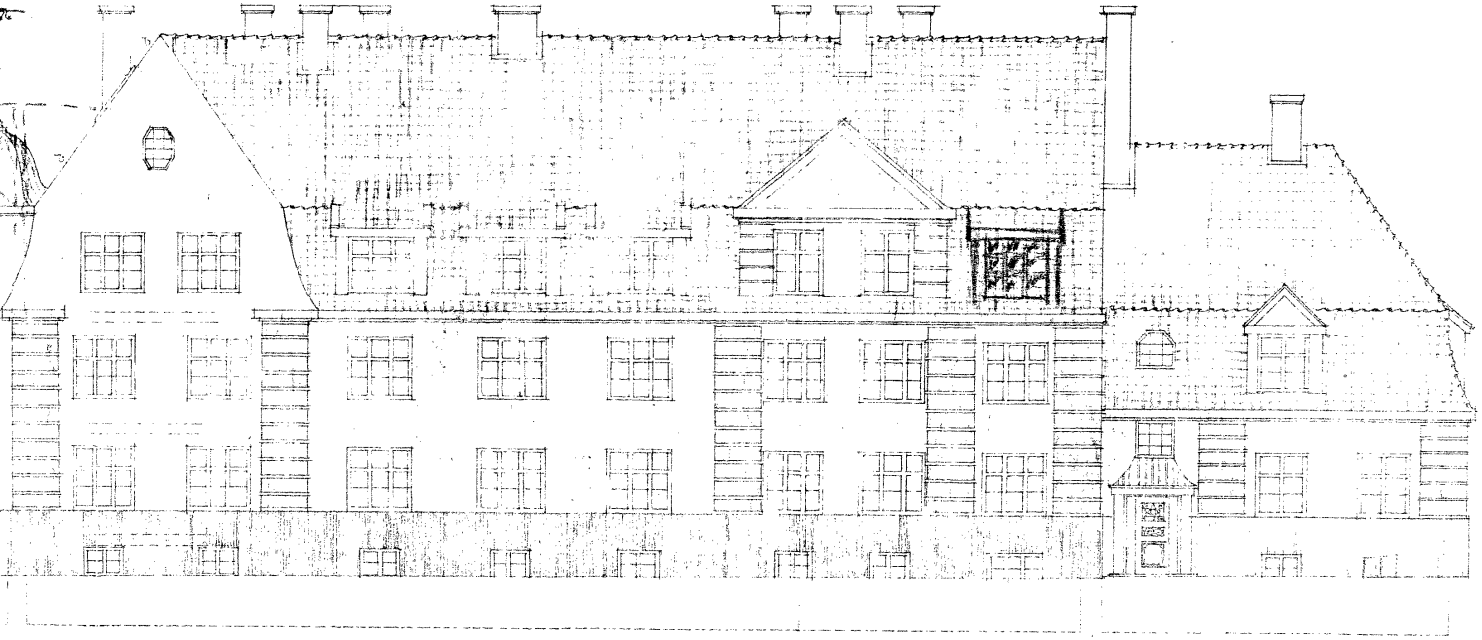
FACADE MOT GJETTEMYRSVEIEN

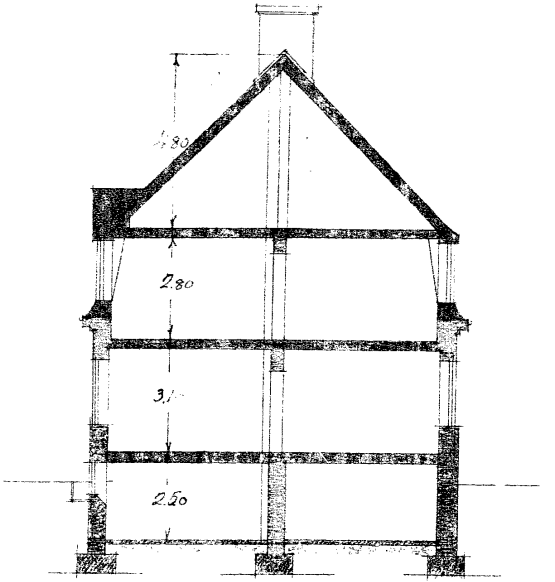
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30

LIGER.
G Nr 1.
O.

BLAD Nr 6.

-13x





BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

MYRSVEIEN

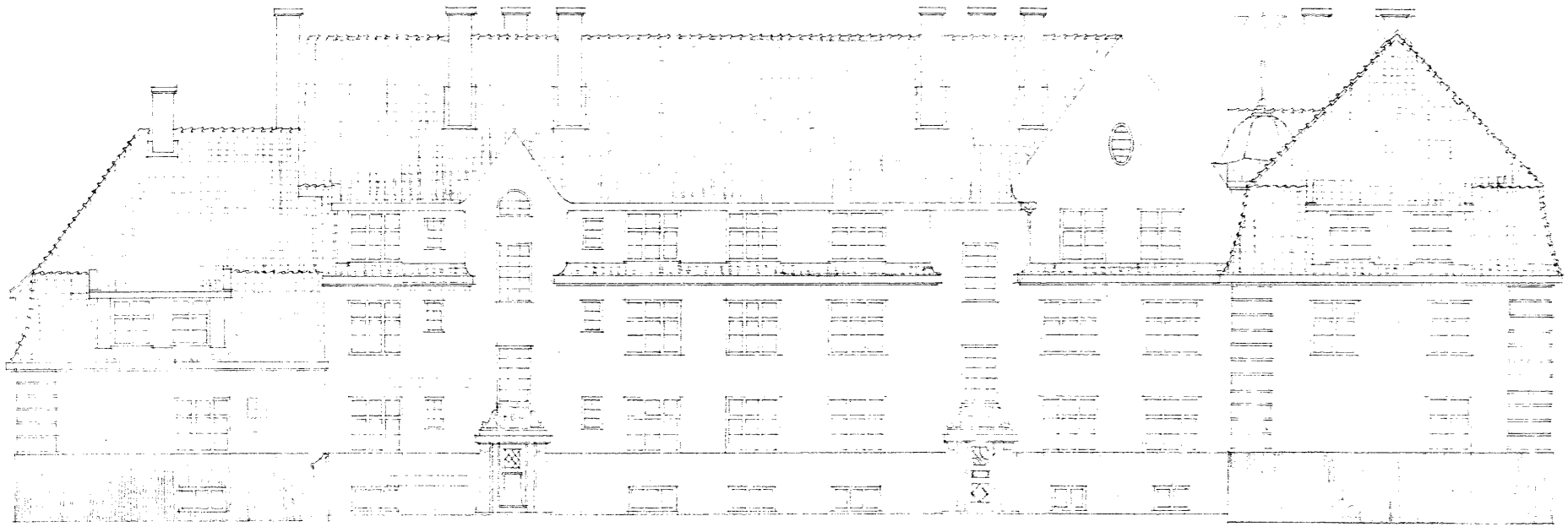
0 1 2 3 4 15 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter

SNIT

LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL No. 2. BYG. No. 1.
MAALESTOK 1:100.

F. D. S. No. 108-17
Bilag.

295
1917

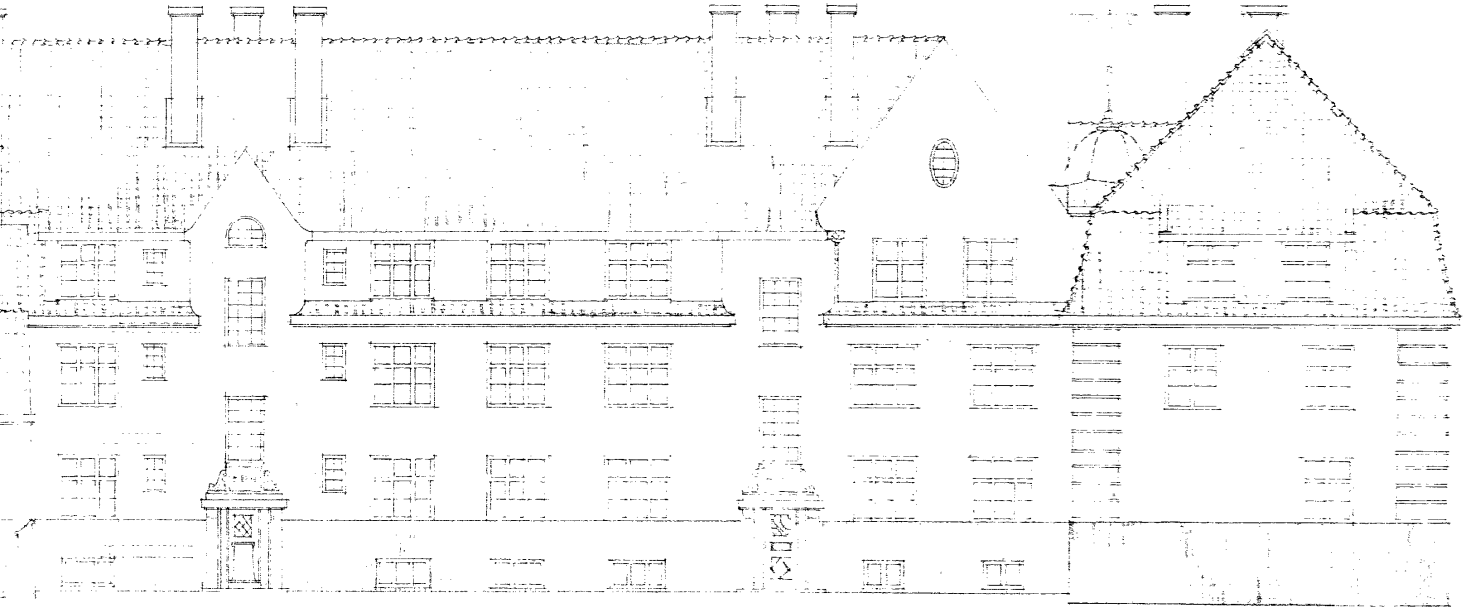


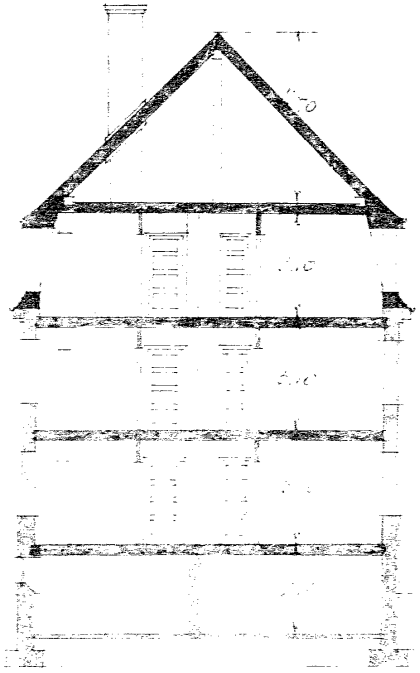
GAARDSIDEBYGNING MOT VEST

OLIGER.
G № 1.
O.

BLAD № 8

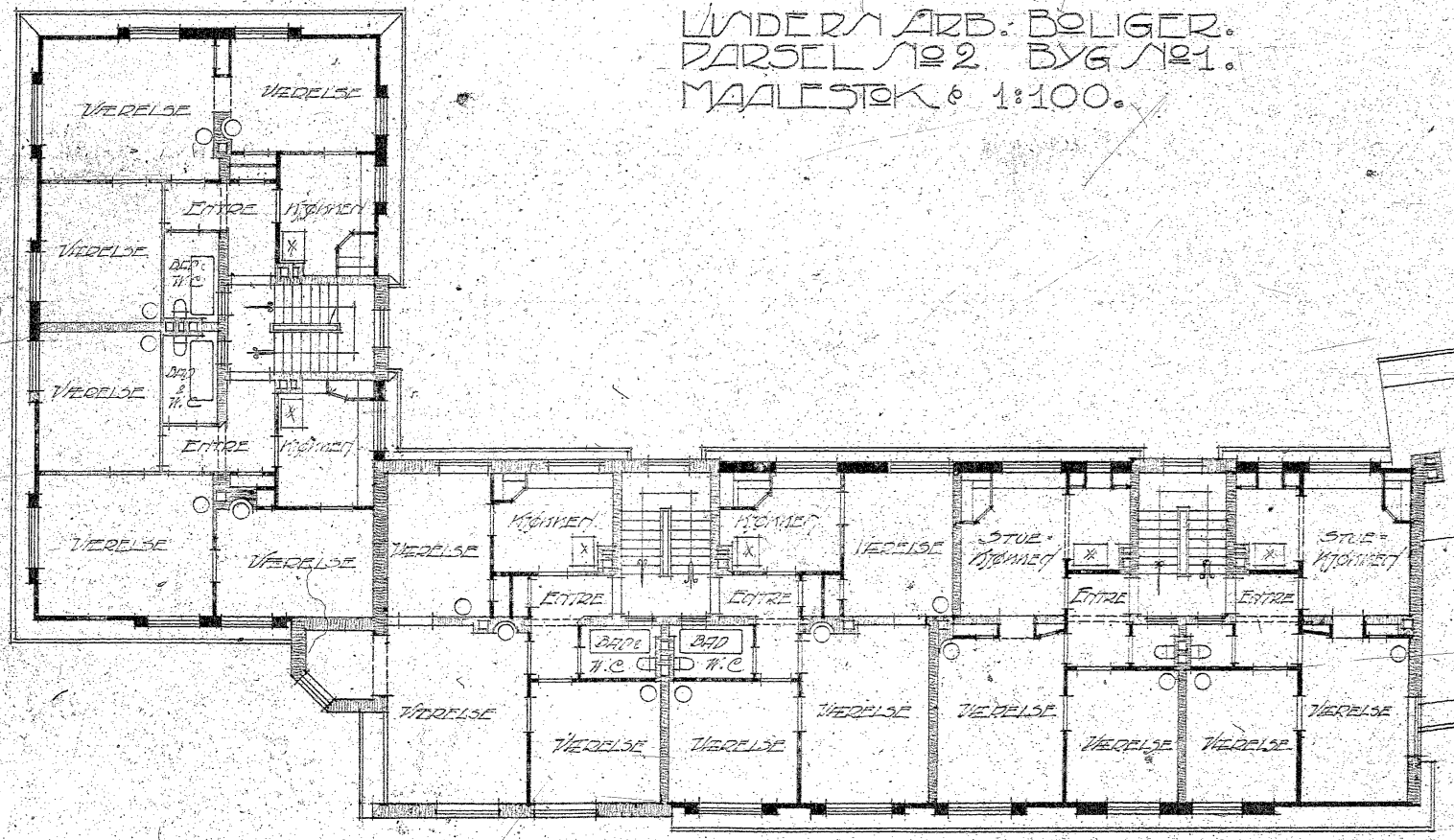
-13X





NOT WEST

LINDERUD ARB.- BOLIGER.
PARSELL Nr 2. BYG Nr 1.
MAALESTOK 1:100.

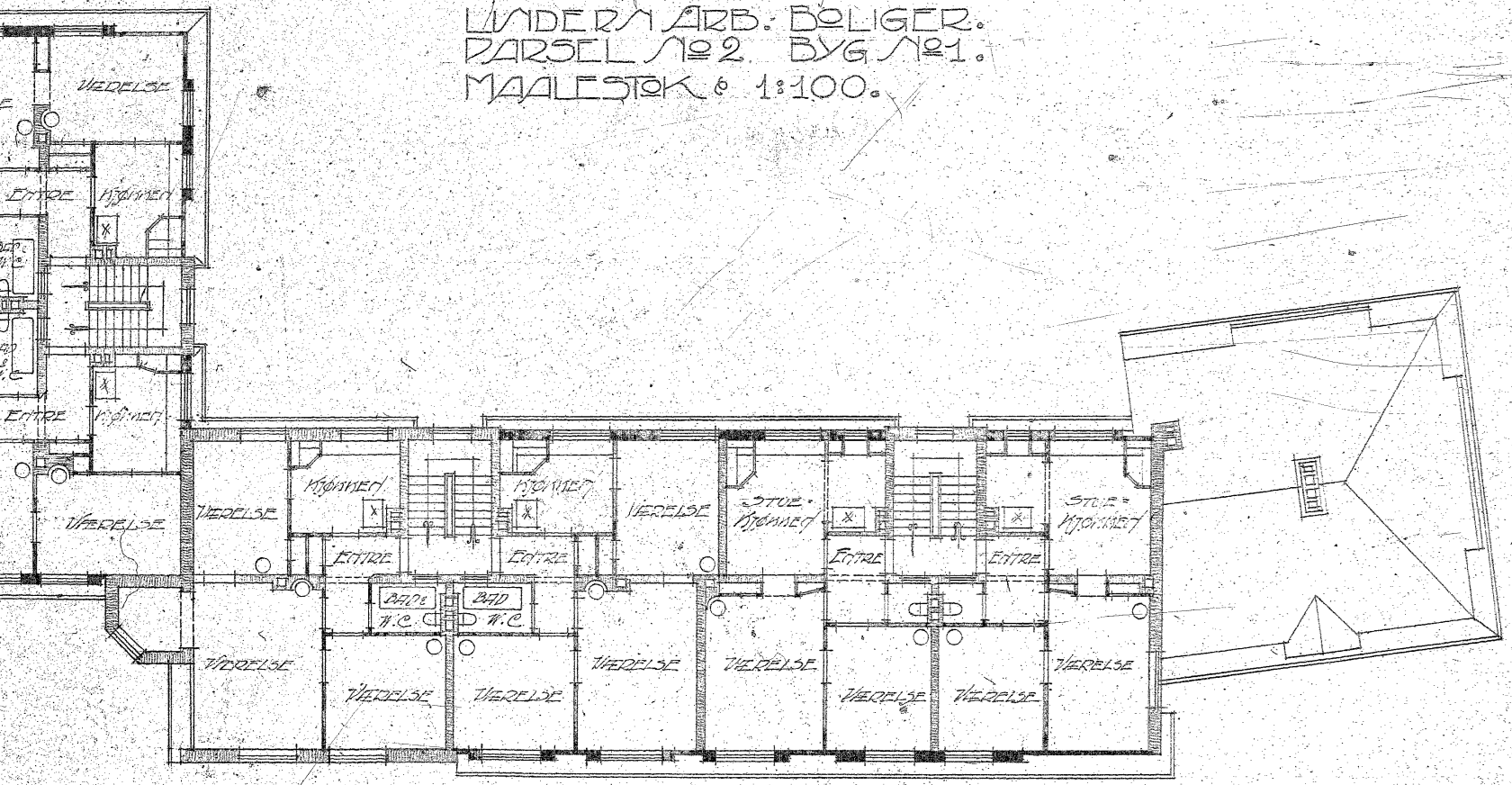


PLAN AV MANSARDETAGE.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25

BLAD №4.

LUNDER ARB. BOLIGER.
PARSEL №2. BYG №1.
MAALESTOK 1:100.



ETAGE.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter

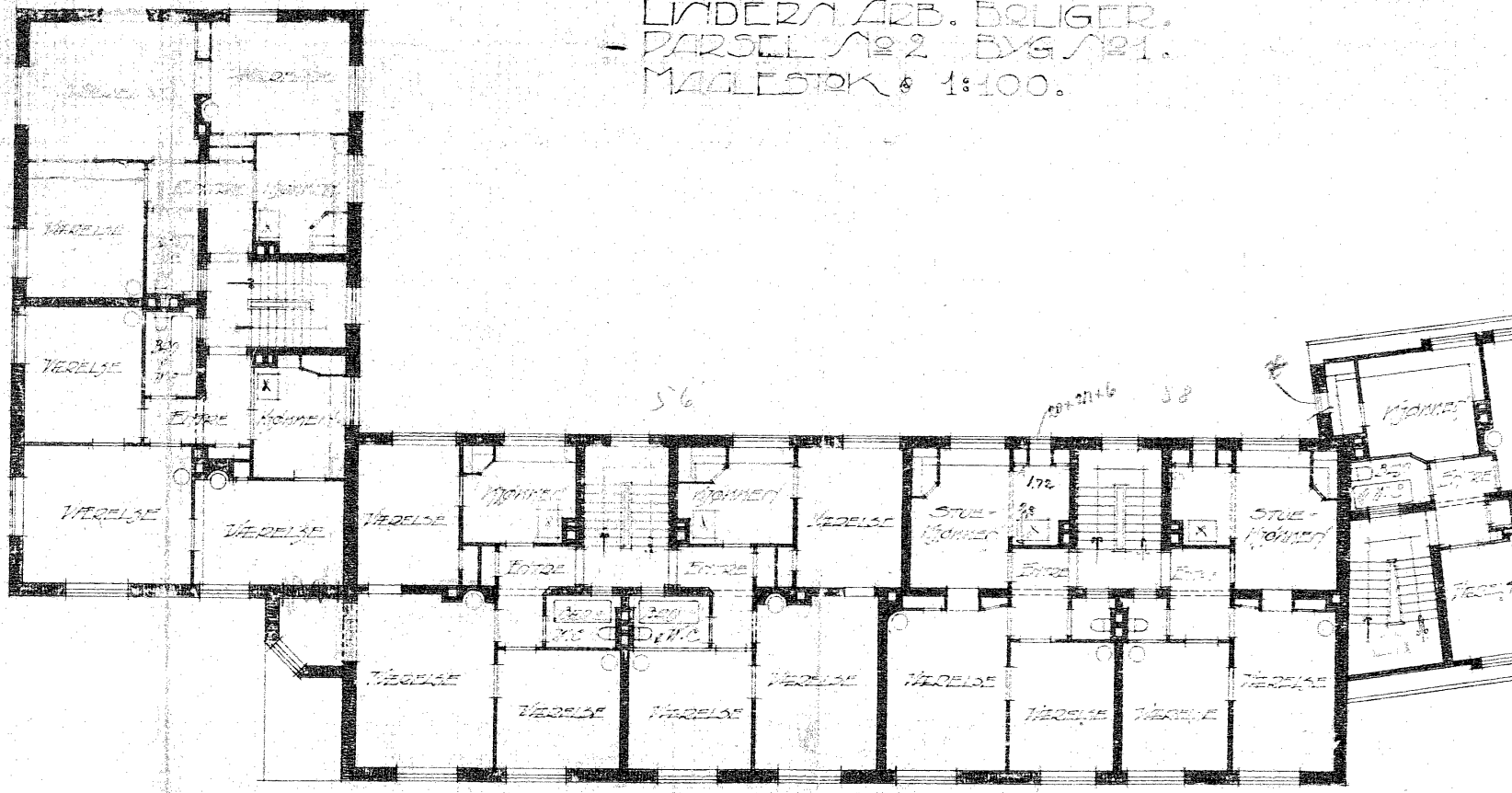
BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

V. D. J. No. 108-17 Bilag

295 1917

B4

LINDERS ARB. BOLIGER.
PARSEL No 2 BYG No 1.
MÅLESTOK 1:100.

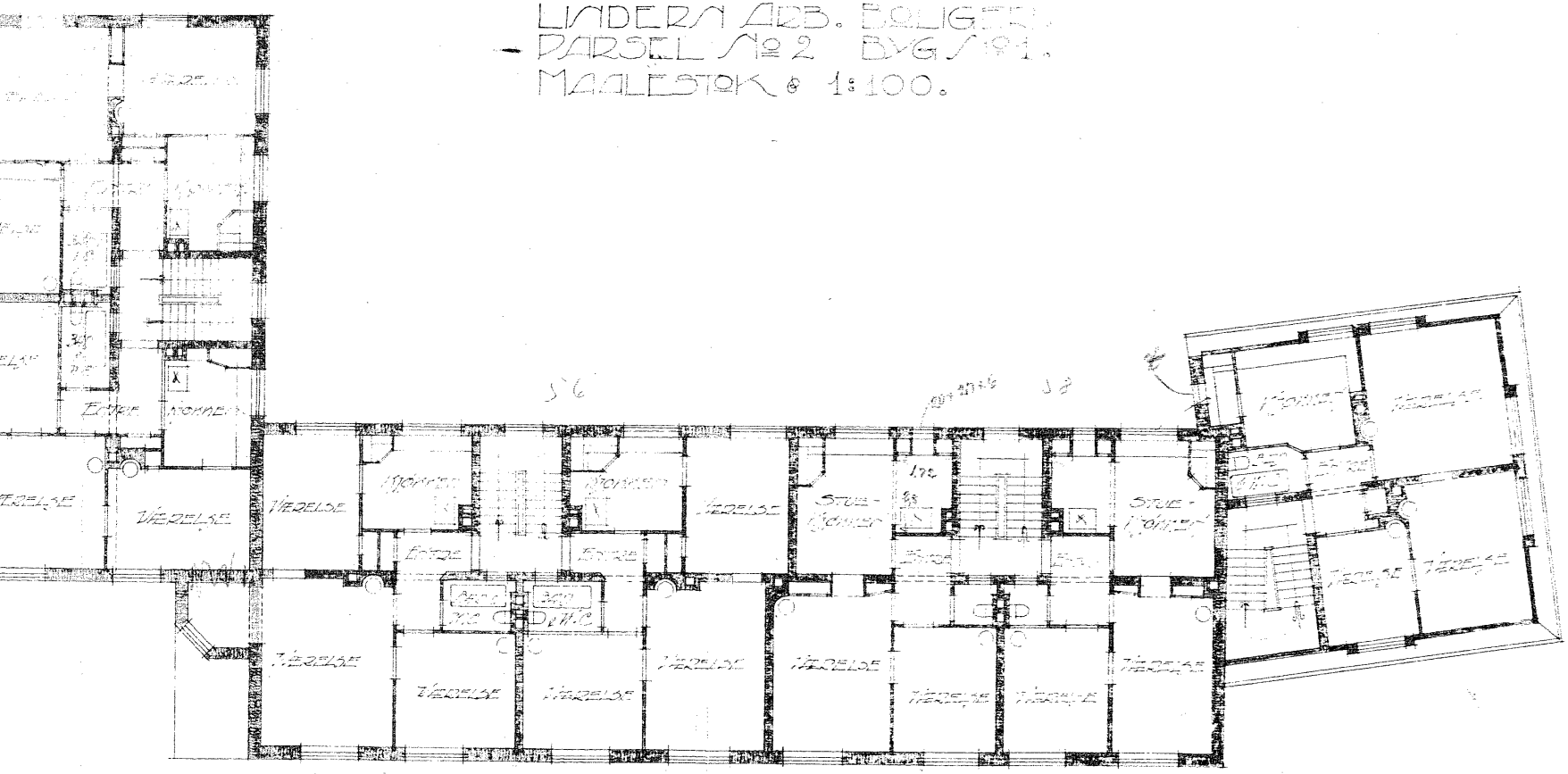


PLAN AF 2DEN ETAGE

BLAD Nº 8.

-13X

LINDERUD ARB. BOLIGER.
- PARSEL Nº 2 BYG Nº 9.
MÅLESTOK 1:100.



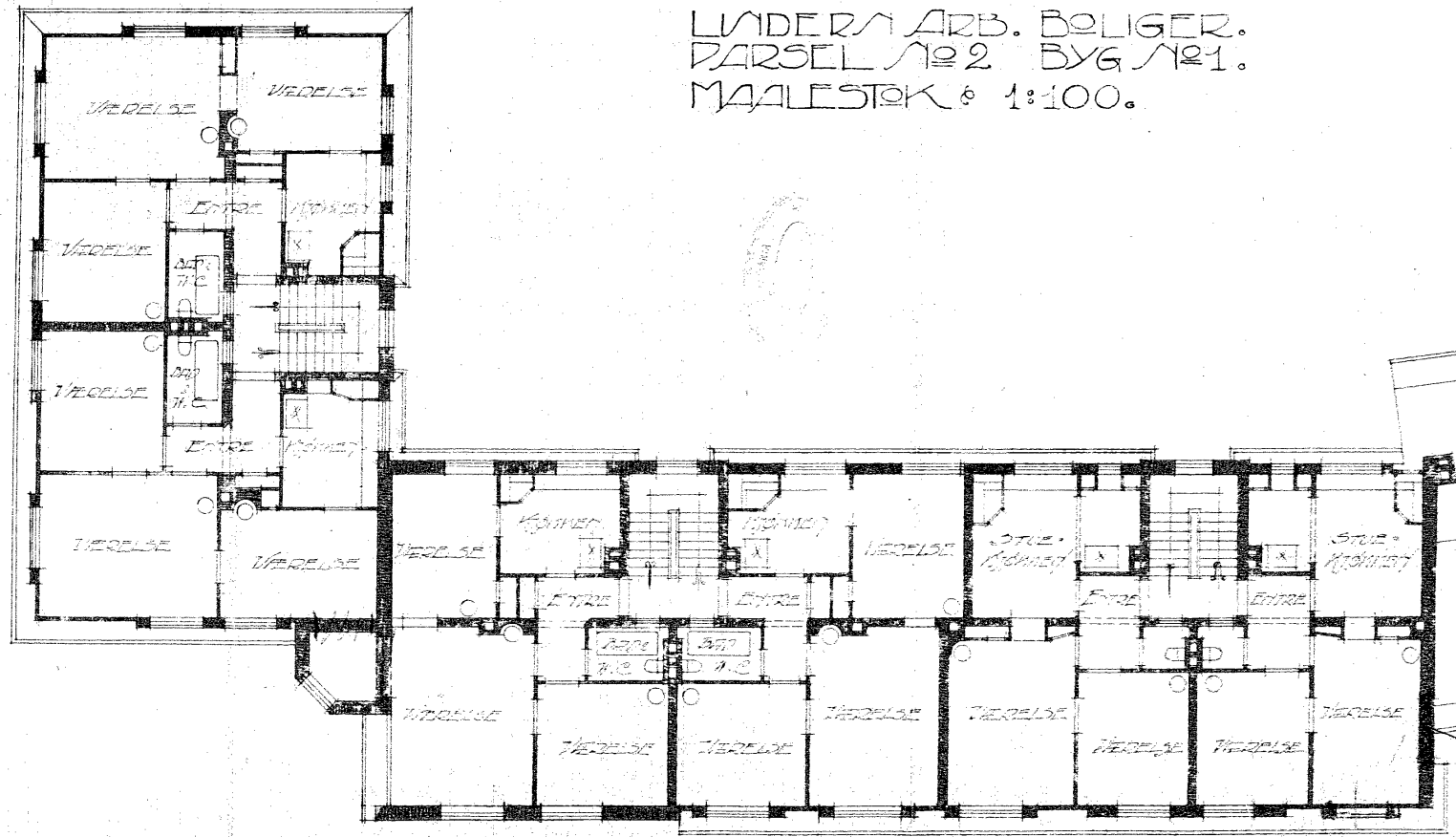
Arn. Hansen
BOLIGSNEKKERIET
KRISTIANIA FEBRUAR 1914.

V.D.I.-No. 108 - 17
Bilag.

295
1917

Bl. 5.

LUNDERÅ ARB. BOLIGER.
PARSEL № 2 BYG № 1.
MÅLESTOK 1:100.



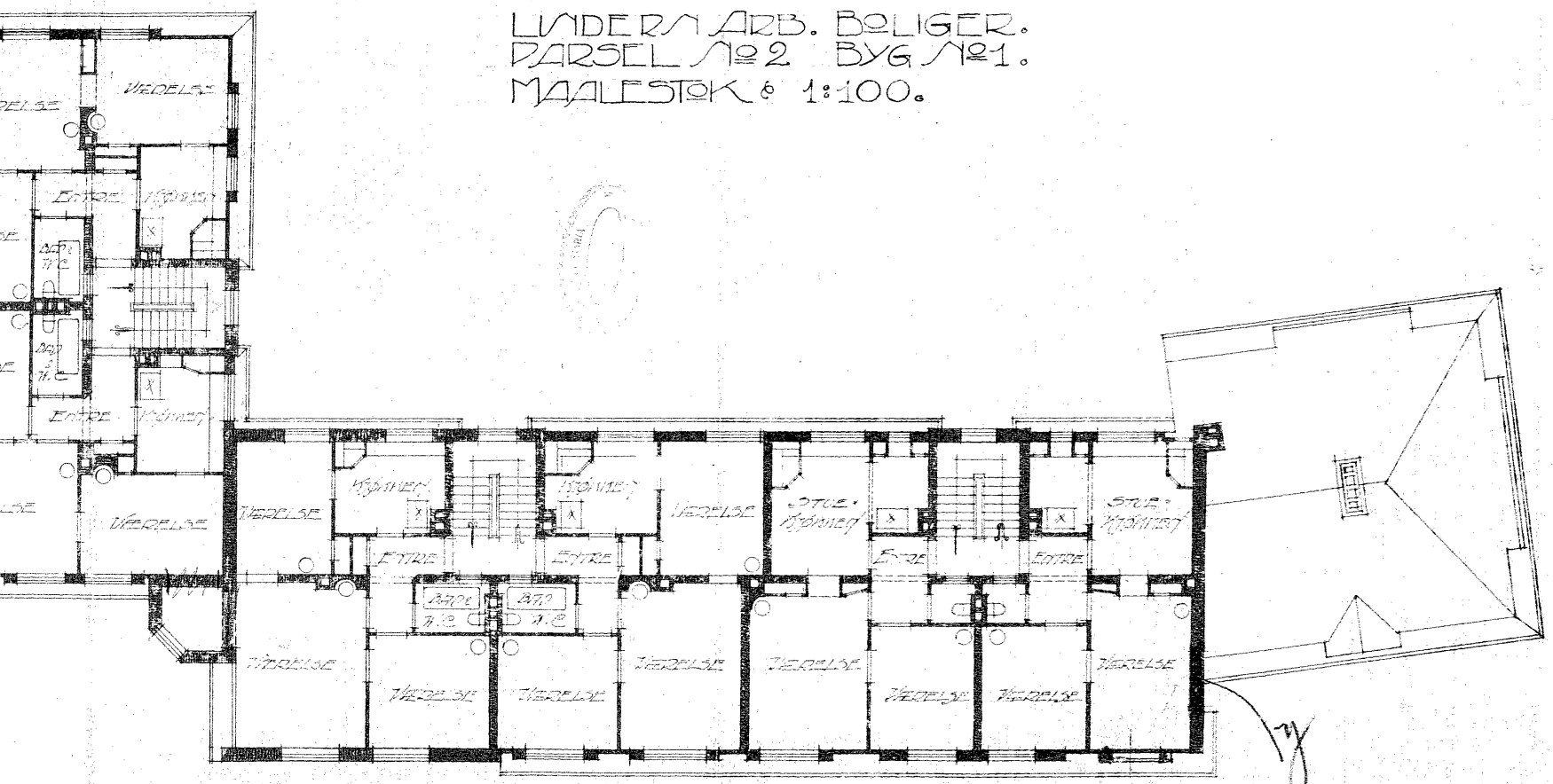
PLAN AV MANSARDETAGE.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25

BLAD №4.

-13x

LYNDERÅ ARB. BOLIGER.
PARSEL №2 BYG №1.
MÅALESTOK 1:100.



BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTANIA FEBRUAR 1917.

RDETAGE.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter

V. D. J. No. 108 - 17
Bilag.

295
1917

B 13

LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL № 2 BYG № 1.
MAALESTOK 1:100.

Grundrisvegen gjelder kun 1ste etage.

10.30

VÆRELSE
VÆRELSE
ENTRE
KJØKKEN
VÆRELSE
BAD W.C.
VÆRELSE
BAD + W.C.
ENTRE
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
17.30
12.60
7.60
5.40

Gesimsl

KJØKKEN
VÆRELSE
KJØKKEN
KJØKKEN
VÆRELSE
STUE-KJØKKEN
STUE-KJØKKEN
BAD + W.C.
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
B
C
D
BAD + W.C.
BAD + W.C.
W.C.
W.C.
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
12.00
10.00
2.30
30.60

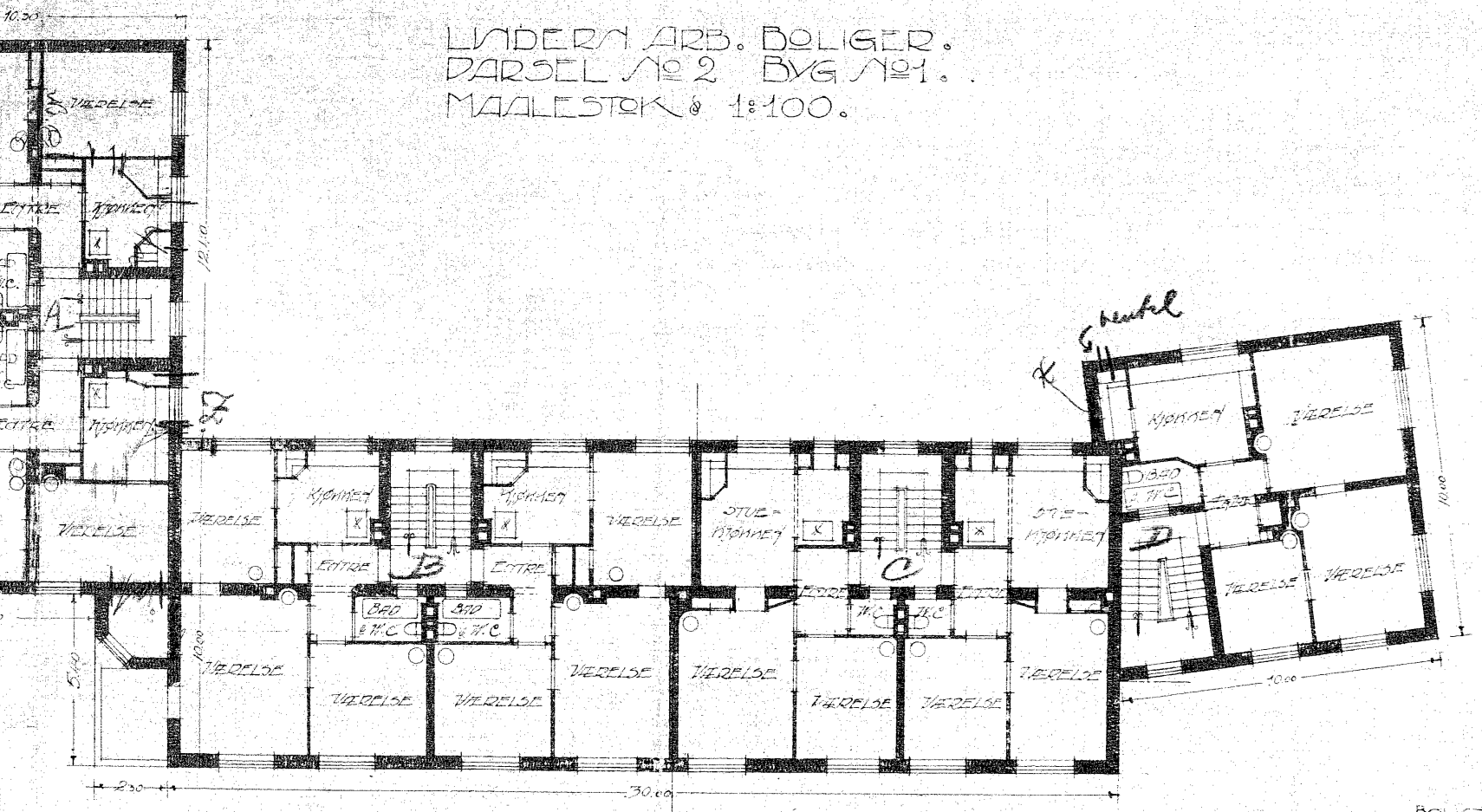
PLAN AV 1STE ETAGE

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25

BLAD Nº 2

-13x

LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL Nº 2 BYG Nº 1.
MAALESTOK 1:100.



BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

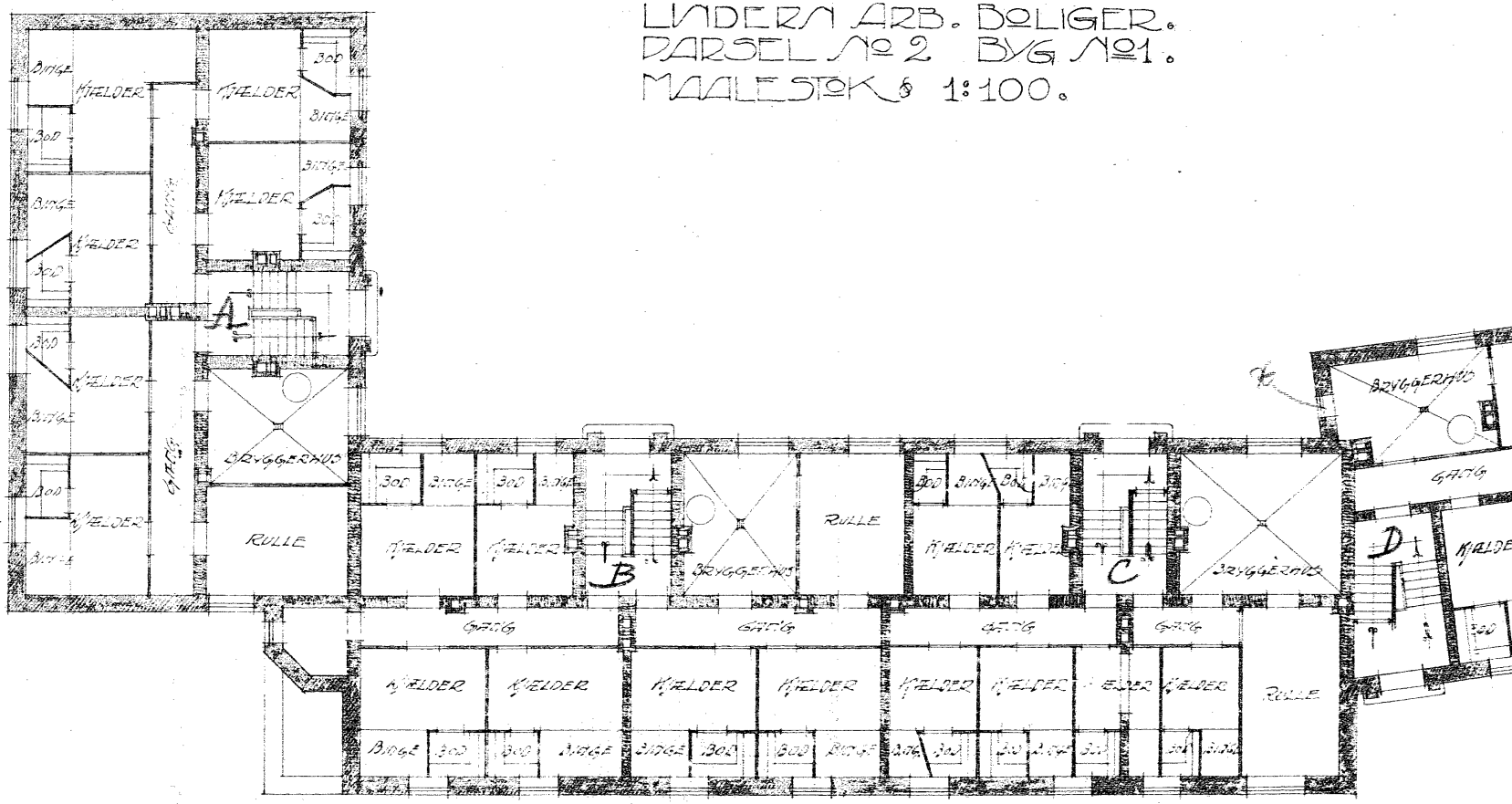
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter.

108 - 17

295
1917

B.1.2.

LINDERÅ ARB. BOLIGER.
PARSEL № 2 BYG № 1.
MAALESTOK 1:100.



PLAN AV KJELDER

Borettslaget Lindern Kv II

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

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 leder@lindernkv2.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

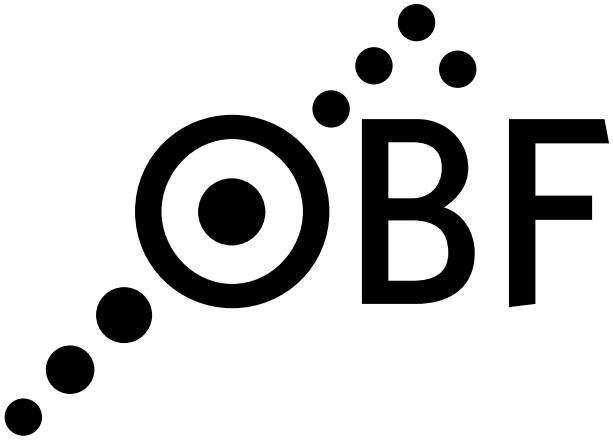
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00
St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II

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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorerer styret med kroner 175.000,-

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 175.000,-

4. Orientering

Borettslaget Lindern Kvartal II står ovenfor flere større oppgaver i årene som kommer. Enkelte oppgaver er lovpålagt og må gjennomføres så raskt som mulig, mens andre er planlagt gjennomført i et lengere perspektiv. Styret har i mange år vært tilbakeholdende med å igangsette nye tiltak i den hensikt å holde husleiene på et moderat nivå og unngå låneopptak. Resultatet av dette er at borettslaget har en solid egenkapital til å dekke uforutsette utgifter. Oppgavene 4.1, 4.2, 4.3 og 4.4 som beskrevet under er foreslått dekket av egenkapitalen.

4.1 Orientering fra styret om kontroll, dokumentasjon og utbedring av pipeløp

Våren 2023 foretok Oslo Brannvesen (OB) en pipekontroll i Lindern Kvartal II Borettslag. I forbindelse med denne kontrollen ble borettslaget pålagt å fremskaffe dokumentasjon på at alle piper er i forskriftsmessig stand. Det er viktig å merke seg at borettslaget ikke mottok tilstrekkelig dokumentasjon på utført piperehabilitering etter en konkurs i 2012.

For å oppfylle kravet fra OB, bestilte styret i 2023 videokontroll og tilstandsvurdering av piper fra firmaet Piperep AS. Rapporten, som ble levert styret våren 2024, avdekket flere feil ved pipene. De innvendige stålrørene har mangelfulle skjøter, flere

tilkoblinger er dårlig utført, og det mangler pipehatter de fleste steder.

Som oppfølging av rapporten iverksatte styret utbedring av ett pipeløp i AH9 og gjennomførte en røykkontroll av tre tilfeldige piper for å skaffe oversikt over omfanget av problemene. Basert på anbefalingene fra Piperep AS, må alle aktive piper i borettslaget utbedres, som innebærer å skifte eksisterende stålrør og forbedre tilkoblingene. Den antatte kostnaden for dette arbeidet var mellom 4-5 millioner kroner.

Styret har innhentet flere tilbud og har nå fått et tilbud på i overkant av 2 millioner kroner. Vi venter for øyeblikket på et kontraktutkast før arbeidet kan bestilles og settes i gang.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Utbedringen følger av et pålegg fra Oslo brannvesen og må gjennomføres.

Styrets innstilling: Oslo Brannvesen har gitt borettslaget frist til september med å ferdigstille arbeidene. Etter denne fristen vil det påløpe en dagmulkt per pipe. Styret fremlegger denne saken som en orientering, da det ikke er valg om arbeidet skal utføres eller ikke.

Styret ønsker å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere tiltaket fremfor å ta opp lån. Vi vil informere om fremdrift og oppfølging av prosjektet fremover, samt eventuelle ytterligere tiltak som måtte bli nødvendige

4.2 Orientering fra styret om brannsyn og branntekniskt tilstandsvurdering

I våren 2024 gjennomførte Oslo Brannvesen (OB) et brannsyn i borettslaget, der styreleder deltok som ledd i brannvesenets brannforebyggende arbeid. Brannsynet resulterte i et pålegg der styret ble bedt om å utarbeide en branntekniskt tilstandsvurdering utført av et godkjent foretak. I tillegg ble vi pålagt å føre en oversikt over brannforebyggende arbeid i et egnet system (HMS-portalen). Styret har nå fullført denne tilstandsvurderingen.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen avdekket flere avvik, som er kategorisert i tilstandsgrad 1, 2 og 3. Disse avvikene, sammen med en tilhørende fremdriftsplan, er blitt oversendt til Oslo Brannvesen, som har gitt sin tilslutning til denne planen.

Det som haster mest i denne sammenhengen, og som alle andelseiere kan bidra til, er å fjerne lagrede gjenstander i trapperom og rømningsveier. Dette tiltaket er kritisk for å sikre brannsikkerheten i borettslaget og for å overholde påleggene fra OB.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Tiltakene i tilstandsrapporten er oversendt Oslo brannvesen og fristene for utbedring er godkjent. Dette er offentlige krav som må igangsettes.

Styrets innstilling: Styret må nå ta høyde for gjennomføringen av flere store og små tiltak i løpet av de neste 3-4 årene, samt rapportere fremdrift til Oslo Brannvesen. Kostnadene for å gjennomføre alle nødvendige tiltak vil overskride borettslagets budsjetterte midler til vedlikehold.

Styret foreslår derfor å benytte egenkapital til finansiering av disse tiltakene, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, og samtidig ivareta sikkerheten til alle andelseiere.

Vi ønsker samtidig å oppfordre alle andelseiere til å bidra aktivt ved å fjerne gjenstander fra fellesområdene og samtidig være bevisste på brannsikkerheten i deres egen leilighet.

4.3 Orientering fra styret om arbeidert med avløpsrør og bunnledninger

Styret orienterte på generalforsamlingen i 2024 om at vi står overfor en omfattende rehabilitering av både avløpsrør og bunnledninger. Rørene antas å være over 100 år gamle. Det ble informert om at to firmaer har blitt kontaktet for å gi tilbud, og at det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling etter at styret har utarbeidet sin innstilling.

Styret mottok to tilbud som beregnet til å ligge i størrelsesorden 7-10 millioner kroner, avhengig av om alle usikkerheter og forbehold inkluderes i beregningen.

Dersom egenkapitalen til borettslaget ikke er tilstrekkelig til å dekke prosjektkostnadene vil borettslaget måtte foreta et låneopptak. Et ekternt lån vil kunne medføre en justering av felleskostnader for å dekke renter og avdrag. Styret vil orientere Generalforsamlingen om dette på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak: Dette er en sak til orientering. Prosjektet rør rehabilitering vurderes som mindre kritisk enn pipeutbedring og gis en lavere prioritet.

Styrets innstilling: Styret har vært klar over et kommende behov for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger over lengre tid og varslet om at dette prosjektet ville bli realisert innen ikke alt for lang tid. Etter en gjennomgang av de innkomne tilbudene har styret i prinsippet valgt en leverandør og innledet forhandlinger.

Imidlertid, på grunn av pålegget fra Oslo Brannvesen om utbedring av pipene, har styret prioritert prosjektet "pipeutbedring" fremfor rør rehabilitering. Denne beslutningen er begrunnet med at det ikke er indikasjoner på umiddelbar svikt i rørsystemet, mens pipene er underlagt dagmulkt og sannsynligvis et fyringsforbud.

Styret har formidlet til leverandøren at prosjektet for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger tidligst vil kunne starte i 2026.

4.4 Orientering fra styret om utskifting av vinduer i fellesarealer

Ved vindusskiftet i borettslaget i 2007 ble arbeidet begrenset til vinduene i leilighetene. Vinduer i fellesarealer (kjeller), vinduer med ukurante mål og butikkvinduene tilhørende næringslokalet ble ikke prioritert. Dessverre har kvaliteten på mange av disse vinduene forverret seg betydelig, og de må nå skiftes ut.

Styret har gjentatte ganger forsøkt å innhente priser fra ulike entreprenører og glassmestere for utskifting av enkeltvinduer, men uten å lykkes i å få konkrete tilbud. For å gå videre har styret nå bestilt et firma til å ta nøyaktige mål og utarbeide en omfattende beskrivelse av alle vinduene. Dette vil danne grunnlaget for et tilbud på selve utskiftingen av vinduene, som også er inkludert i bestillingen.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Flere av vinduene i fellesarealer er i en dårlig forfatning og må skiftes.

Styrets innstilling: Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen og for å skifte bygningsdeler når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde. I løpet av den kommende perioden vil vinduer med ukurante mål, butikkvinduene, samt enkelte kjellervinduer måtte byttes ut.

Styret foreslår å benytte opparbeidet egenkapital til å

finansiere dette tiltaket, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, men det vil samtidig redusere borettslagets egenkapital.

4.5 Orientering fra styret om oppussing av oppganger

Frem til 2020 lå det ansvaret for oppussing av fellesarealer på hver enkelt oppgang. Malerarbeidet ble som regel gjennomført på dugnad, der borettslaget bidro med innkjøp av maling. Forutsetningen var at alle andelseiere i en oppgang ble enige om økonomisk fordeling, overflatebehandling og fargevalg. Valg av malingstype ble overlatt til andelseierne.

I 2020 overtok styret ansvaret for oppussingen av oppgangene. Grunnen til denne endringen var blant annet utfordringer med enighet blant andelseierne om økonomiske forhold, fargevalg og overflatebehandling, samt observasjoner av at oppganger som trengte oppussing ikke ble gjennomført. Det ble også registrert at feil malingstype var benyttet i forsøk på kostnadsbesparelser.

I perioden 2020-2021 ble tre oppganger oppusset. Imidlertid viste det seg at kostnadene ved å bruke et malerfirma var svært høye, noe som førte til at styret måtte prioritere andre oppgaver fremfor oppussing. Etter 2021 har to oppganger blitt pusset opp på initiativ fra beboerne, hvor borettslaget kun har bekostet materialene.

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak som ikke skal stemmes over. Styret har tidligere fått fullmakt til å pusse opp oppganger.

Styrets innstilling: Budsjettet til drift og vedlikehold har blitt redusert noe hvert år, som følge av økte kostnader på andre områder. Oppussing av oppgangene er et godt og synlig tiltak for å fremme trivsel og bevare verdiene i borettslaget, men må sees i sammenheng med andre, mindre synlige oppgaver, som for eksempel utvendig drenering.

Styret vil så langt det er økonomisk mulig legge opp til at én oppgang ad gangen pusses opp. Samtidig er vi åpne for at arbeidet kan utføres av andelseierne selv, forutsatt at riktige materialer benyttes, og at råd og veiledning fra profesjonelle innhentes.

4.6 Orientering fra styret om å erstatte dagens kabelnett med fiber

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å erstatte dagens kabelnett med fiber.

Styret har undersøkt ulike alternativer og sammenlignet med dagens kostnader. Å skifte dagens nett til et nytt fiber anlegg vil utvilsomt øke kvaliteten og hastigheten på dataoverføring.

Dersom det i tillegg skal leveres tv-pakker er det noe mer utfordrende å finne et godt og direkte sammenligningsgrunnlag.

Etablering av fiber inn til hver andelsleilighet krever tilgang til leilighetene og montering av nye kontaktpunkter. Styret har i perioden ikke mottatt klager på dagens løsning (bortsett fra at TV2 ikke lenger er tilgjengelig). Det er heller ikke enighet blant alle styremedlemmene om dette er riktig tidspunkt for å gå i gang med et nytt prosjekt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å fortsette arbeidet med å vurdere dagens kabel løsning opp i mot en ny fiberinstallasjon og gi sin anbefaling på neste års generalforsamling.

4.7 Orientering fra styret om tilstanden på dagens lekeplass

Styret inngikk i 2024 en avtale med eksternt firma om årlig kontroll av lekeplassen. I rapportene for 2024 og 2025 fremkommer det at det er flere feil og mangler ved utstyret som må rettes opp. Den alvorligste feilen er knyttet til lekebåten der avstandene mellom enkelte planker er for stor. Dette ble meldt som et tiltak til vårdugnaden 2025. Så langt råd er ønsker styret at borettslaget selv utbedrer der det er mulig, men der dette ikke er mulig er anbefalingen at lekeapparatene skiftes.

Under dugnaden ble flere av feilene rettet opp. Planker ble skiftet på båten, høyde på vippehusken ble kontrollert og det er gått til innkjøp av sand for å nevne noe.

Forslag til vedtak: Lekeplassen er godt brukt av både borettslagets egne barn og besøkende og er et viktig sosialt element i bakgården. Generalforsamlingen ber styret om å redusere faren for liv og helse ved å bestille utbedring av apparater som ikke kan utbedres i egen regi, eventuelt skifte ut disse innen en kostnadsramme på inntil 150.000,-

5. Forslag

Styret har mottatt en ekstern sak som legges frem for GF i tillegg til en sak fra styret selv.

5.1 Forslag fra styret om utvidet åpningstid hos Joker.

Joker v/Kuljit Singh har søkt styret om å få utvide åpningstidene.

De nye åpningstidene det er søkt om vil være 7-23 på hverdager/lørdag og 8-23 på søndager.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepterer at åpningstidene endres i henhold til søknad fra Joker.

5.2 Mulighet for styremedlemmer til å føre ekstra tid knyttet til prosjektoppfølging

Flere at prosjektene borettslaget står ovenfor krever en annen oppfølging enn den som naturlig tilhører styrets oppgave. Befaringer med entreprenører og leverandører, oppfølging av prosjekter som medfører utstrakt koordinering med andelseiere, kontroll av leveranser og økonomioppfølging (fakturakontroll).

Vanlig praksis er i prosjekter er at borettslaget setter dette arbeidet til eksterne konsulenter. Denne kostnaden kan bli svært høy i tillegg til at styret uansett må være et bindeledd mellom andelseier og leverandør. Styret foreslår at der det er hensiktsmessig for en eller flere styremedlemmer å foreta oppfølging og kontroll i egen regi vil det være anledning til å føre dette som en del av prosjektkostnaden.

Oppgaver som krever faglig kompetanse utover det styret selv besitter eller som krever godkjenning eller sertifikater må også i fremtiden kjøpes eksternt. Formålet er å spare penger for borettslaget.

Som hovedregel har styret ikke anledning til å ta ekstra honorar fra borettslaget (borettslagsloven). Hvis tilleggsarbeid skal honoreres må Generalforsamlingen på forhånd godkjenne dette spesifikt, og det må skje på en måte som tåler habilitetskontroll.

Forslag til vedtak: "Godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte prosjektoppgaver"

Generalforsamlingen vedtar at styremedlemmer kan motta særskilt godtgjørelse for utførelse av ekstraordinære oppgaver knyttet til spesifikke prosjekter i borettslaget.

Følgende rammer gjelder:

Godtgjørelsen gjelder kun for avtalte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".
Arbeidsomfang og forventet tidsbruk avtales på forhånd.
Særskilt godtgjørelse skal ikke overstige 650 kr/time oppad begrenset til kroner 26.000,- pr prosjekt. Godtgjørelsen kommer i tillegg til ordinær styregodtgjørelse.
Oppgaver og betaling skal dokumenteres med timelister og spesifiserte gjøremål og rapporteres til neste generalforsamling.

Dersom et styremedlem har personlig økonomisk interesse i prosjektet ut over denne godtgjørelsen, skal vedkommende anses som inhabil ved behandlingen av saken.
Dette vedtaket gjelder kun for disse prosjektene, og må eventuelt fornyes for fremtidige prosjekter.

Styrets innstilling: "Godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte prosjektoppgaver – ekstraordinær godtgjørelse ved prosjektarbeid"

Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer for godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".

Avgrensning av oppgaver:

Godtgjørelsen gjelder kun spesifikt definerte oppgaver som ligger utenfor normalt styreansvar, slik som prosjektledelse, detaljoppfølging av entreprenør, befaringer, spesialrådgivning osv.
Oppgavene skal være skriftlig avtalt og godkjent av styret før igangsetting.
Fastsettelse av godtgjørelse:

Timesats settes til kr 650 inkl. alle kostnader.
Maksimalt samlet honorar for prosjektet settes til kr 26.000,- per styremedlem som deltar aktivt i prosjektet.

Timeskjema skal føres for alt arbeid og dokumenteres løpende.

Inhabilitet: Styremedlemmer som mottar slik ekstra godtgjørelse anses inhabile ved behandling av egne honorarer eller tvistesaker knyttet til prosjektet.

Revisjon og kontroll: Timeskjema og dokumentasjon for utført arbeid skal fremlegges for borettslagets revisor til kontroll før utbetaling finner sted.
Sammenstilling av arbeid og kostnader skal presenteres for borettslagets neste generalforsamling.

Tidsavgrensning: Godtgjørelsen gjelder kun for perioden 7.5.25 til 6.5.26 og opphører ved prosjektslutt eller hvis generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Forutsetning for utbetaling: Utbetaling skjer kun ved dokumentert behov og etter at prosjektets fremdrift er godkjent av styret i henhold til fastsatt plan.

6. Valg av tillitsvalgte

Vervene som er på valg
I år er følgende verv på valg (Dagens tillitsvalgte i parentes):

1 Styreleder (Per Aas)
2 styremedlemmer (Rolf Widerøe & Petter Amundsen)
3 varamedlemmer (Jørgen Solum, Cathrine Jakobsen, Thomas Knudtzon)
Valgkomité (Tord Sollie, Linda Suvatne, Hans Martin Frostad Halleraker)

Komitéens arbeid
Valgkomitéen har tatt en prat med de kandidatene som har meldt seg, samt nåværende styre og utgåtte styremedlemmer for å høre deres innspill og synspunkter.
Valgkomitéens inntrykk er at styret fungerer godt, og har en representasjon som dekker borettslaget på en god måte. Vi står foran flere svært viktige vedlikeholdsprosjekter i borettslaget og vi har søkt å finne et styre som kan jobbe godt sammen, som kan ta smart valg for borettslaget og har kraften til å gjennomføre. Thomas Knudtzon har flyttet fra borettslaget i løpet av perioden og er derfor ikke aktuell for ny periode.

Valgkomiteen har informert fysisk i alle oppganger der alle beboere har fått mulighet til å stille til valg. I tillegg har vi pratet med naboer både for å få innspill til nye medlemmer og vært målrettet på kandidater vi tror kan bidra til å sikre et velfungerende styre. I arbeidet har vi søkt å sikre at et kompetent og mangfoldig styre som er godt skikket til å styre vårt borettslag.

Innstilling

Etter en vurdering av kandidatene og de innspillene vi har fått, har vi landet på en innstilling.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode på 2 år og er på valg.

Valgkomiteen har valgt å innstille Per Aas til en ny to-årsperiode som styreleder

Forslag til vedtak: Per Aas velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemer som har fullført sin periode og som er på valg er Petter Amundsen og Rolf Widerøe

Valgkomiteen innstiller Petter Amundsen som styremedlem for to år.

Som nytt styremedlem innstiller vi Jørgen Solum. Han har vært vara i styret over de siste 2 periodene, og får gjennomgående gode tilbakemeldinger for den innsatsen han har lagt ned over disse årene.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode og som ikke er på valg er Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal

Forslag til vedtak: Petter Amundsen og Jørgen Solum velges som nye styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Thomas Knudtzon, Jørgen Solum og Cathrine Jakobsen

Som varamedlemmer har vi valgt å innstille Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsal.

Vi er glade for at Rolf blir med videre som vara i styret. Med seg har han god historikk for senere års styrearbeid. Anders Gudmestad og Elianne Hafsal er helt nye inn i styret. De bringer med seg ny energi og gode ideer som vil være nyttig for styret i arbeidet som kommer.

Følgende beboere ble ikke innstilt til styret, men ønsker å stille til valg:

Axel Hagemann. Stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Rolf Widerøe, Elianne Hafsal og Anders Gudmestad velges som varamedlemmer i en periode på 1 år

6.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen ønsker Hans Martin Frostad Halleraker gjenvalg. Linda og Tord ønsker å tre ut av valgkomiteen, og derfor har vi innstilt to nye medlemmer av valgkomiteen i Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz. De bringer med seg inn nye relasjoner i bakgården som vil komme oss alle til gode.

Forslag til vedtak: Følgende personer velges til valgkomite: Hans Martin Frostad Halleraker (gjenvalg),

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz (nye medlemmer)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 01.04.2025

Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Cathrine Jakobsen
Varamedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Thomas Nicolai Knudtzon

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Lindern Kv II

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, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Cathrine Jakobsen
Varamedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Thomas Nicolai Knudtzon

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på leder@lindernkv2.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 II

Borettslaget Lindern Kv II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954490254. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 87 boligenheter. I tillegg kommer 1 bolig tilhørende borettslaget.

Borettslaget har i tillegg inntekt fra 1 næringslokale.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på telefon: 456 63 777.
Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester. Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft, kan bestilles hos Jarl Rosåsen. Nøklene hentes og

betales hos R. Bergersen AS i Ole Deviks vei 46.

Brannsikringsutstyr

Brannsikringsutstyr/Våtrom/Elanlegg

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere slukkeutstyr i leiligheten mens borettslaget sørger for 1 røykvarsler tilkoblet fellesanlegget.

Borettslaget er ansvarlig for alle fellesområder.
Visuell kontroll av pulverapparat skal utføres hvert kvartal. Pulverapparat skal kontrolleres av sertifisert firma hvert 5 år, og skal på service hvert tiende år.

Styret henstiller til alle som ikke har bad bygget etter våtromsnormen fra 1997 om å være ekstra påpasselig med vannsøl etter dusjing etc. Styret fraråder at det dusjes rett på gulvet i gamle bad, da dette medfører en betydelig risiko for vannskader. Røropplegget i borettslaget er fra 1920. Ved modernisering av badene anmoder styret andelseierne ikke bygge inn rørene slik at eventuelle skader oppdages raskt. Innbygging av rør medfører større risiko for store utbedringskostnader ved lekkasjer.

Styret minner om alle andelseiere har ansvar for del elektriske anlegget i sin egen andel.
Ved arbeider i leilighetene som medfører støv etc., eller ved alle utbygninger må brannvarslerdetektorene dekkes til. Andelseiere som ikke gjør dette, må dekke kostnadene ved utskifting.

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 II, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Tilstandsvurdering er gjennomført på lekeplassen av sertifisert firma
- Det er gjennomført brannsyn med Oslo Brannvesen
- Borettslaget har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering av et sertifisert firma og fått tiltakene godkjent hos Oslo Brannvesen
- Årlig service og vedlikehold er utført på brannvarslingsanlegget
- En pipe er rehabilitert og 4 andre er røyktestet
- Gjennomført HMS runder innvendig og utvendig vår og høst.

Styret ønsker å minne om at alle trappeløp og korridorer på loft og kjeller er definert som rømningsvei. Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsvei som kan medføre økt brannbelasting eller hindring for brannvesenet og ved en eventuell evakuering.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77314582.

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

Skade kan meldes via styreleder på epost leder@lindernkv2.no

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Gjennomført en piperehabilitering og røyktest av 4 piper. Gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen.

Malt oppgangen i Fayesgate 8A

2023 Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV

2023 Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4

2022 Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.
2022 Ferdigstille utbedring i Linderngata 10-12 inklusiv plen/asfalt/sykkelstativ
2022 Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11

2021 Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11
2021 Utbedring av avløprør Linderngata 10-12
2021 Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)

2021 Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene

2020 Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.

2020 Oppussing av tre oppganger (maling/lys).

2019 Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.
2014 Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører
2013 Vedlikehold av pipene
2012 Fleksible stålrør i alle piper som brukes.
2011 Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget
2008 Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter
2007 Oppussing av fasade og nye vinduer
2005 Utelys i gårdsrommet
2004 Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal
2002 Montering motorvarmer ved parkering.
2001 Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.
Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.
2000 Nye utgangsdører i hele borettslaget.
1999 Nye inngangsdører i hele borettslaget.
1989 Omlegging av taket

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet ca 70 styresaker.

Mye av styrets arbeid har gått med til innhenting av tilbud på piperehabilitering og brannteknisk vurderinger herunder samtaler med Oslo brannvesen.

Det er forsøkt innhentet flere tilbud på blant annet vindusutskifting uten særlig respons. Styret har nå bestilt oppmåling som en del av leveransen for å komme videre. Utfordringen styret her er å skaffe entreprenører til mindre tiltak.

Flere andeler har feil arealgrunnlag og styret har foretatt en oppmåling og korrigering av felleskostnader i samarbeid med forretningsfører.

Siste del av bodarealet under Joker er sanert og istandsetting er igangsatt.

Arbeidet med rehabilitering av soilrør ble satt på midlertidig pause i forbindelse med kostnader knyttet til pipeutbedringsprosjektet. Kontakten med entreprenørene er opprettholdt for eventuelt å kunne igangsette dette i 2026.

Dugnader er gjennomført vår og høst.

Ila og Bolteløkka musikkorps er bestilt til glede for mange i forbindelse med 17 mai og julegrantenningen også i år

28.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 409 850	4 225 525	4 396 560	4 418 821
Sum		4 409 850	4 225 525	4 396 560	4 418 821
Andre inntekter		0	666 619	0	0
Sum andre inntekter		0	666 619	0	0
Sum		4 409 850	4 892 144	4 396 560	4 418 821
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	260 771	246 852	262 000	275 300
Lŋnn og honorar	3, 4	176 699	184 401	221 445	221 445
Vedlikehold	5	863 691	1 080 047	900 000	750 000
Eksterne tjenester	6	212 662	192 807	232 000	260 000
Kabel-tv og bredb³ nd		406 338	385 889	406 338	425 339
Forsikring		511 850	424 877	506 080	545 000
Kommunale avgifter		1 292 461	1 077 178	1 360 000	1 435 184
Festeavgifter		142 446	142 446	142 500	142 500
Brensel og strŋm		144 279	147 059	140 000	150 000
Drift maskiner		0	873	10 000	20 000
Andre driftsutgifter	7	369 338	458 150	205 000	180 000
Sum		4 380 535	4 340 579	4 385 363	4 404 768
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		29 315	551 565	11 197	14 053
Driftsresultat etter individuell innbetaling		29 315	551 565	11 197	14 053
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	148 431	123 638	0	0
Renteinntekter	8	309 602	217 712	10 000	0
Andre finansposter	9	-39 845	-37 306	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		497 878	378 656	10 000	0
¡ rsresultat	10	527 193	930 222	21 197	14 053
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	527 193	930 222	21 197	14 053

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	526 263	526 263
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		528 863	528 863
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 720	97 439
Til gode av forretningsfŋrer		1 000	4 849
Forskuddsbetalte kostnader	12	989 773	915 057
Andre fordringer		12 831	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		7 888 918	7 489 057
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	13	35 694	36 162
Sum omlŋpsmidler		8 951 936	8 542 565
SUM EIENDELER		9 480 799	9 071 428

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	32 400	32 400
Annen egenkapital 1.1		8 166 590	7 236 368
¡ rets resultat	10	527 193	930 222
Sum egenkapital		8 726 183	8 198 990
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 292	5 588
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandŋrgjeld		631 262	742 830
Skyldig off. myndigheter		475	2 604
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		540	1 789
Annen kortsiktig gjeld		117 047	119 725
Sum kortsiktig gjeld		754 616	872 438
Sum gjeld		754 616	872 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 480 799	9 071 428

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Sted:_____, dato:_____

Per Aas Styreleder	Stein Jakob Modalsli Styremedlem	Petter Hŋilund Amundsen Styremedlem
Rolf Johan Widerŋe Styremedlem	Helga Merete Fardal 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 802 392	3 638 413	3 802 345	3 816 913
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	72 000	72 000	72 000	72 000
3602 Leieinntekt forretningslokaler	296 616	277 092	296 615	304 308
3645 Inntekter parkeringsplasser	225 600	225 600	225 600	225 600
3690 Andre inntekter	13 242	12 420	0	0
Sum	4 409 850	4 225 525	4 396 560	4 418 821

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 300
Forretningsfŋrerhonorar	190 578	187 764	196 000	197 000
Aksjeutbytte fra OBF	-148 431	-123 638	0	0
Annen regnskapsfŋrsel	64 068	53 588	60 000	72 000
Sum	112 340	123 214	262 000	275 300

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsfŋreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Lønn og feriepenger	4 863	11 613	44 080	44 080
Arbeidsgiveravgift	21 836	22 787	27 365	27 365
Sum	176 699	184 401	221 445	221 445

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ansatt vaktmester/portner men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	633 061	259 416	900 000	750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	207 527	27 826	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	23 103	732 999	0	0
6650 På kostning / Rehabilitering / Investering	0	9 806	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	50 000	0	0
Sum	863 691	1 080 047	900 000	750 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	151 094	140 219	152 000	155 000
6725 Juridisk rådgivning	0	8 438	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	40 000	40 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	61 569	44 150	40 000	65 000
Sum	212 662	192 807	232 000	260 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	4 272	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 757	9 053	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 198	7 144	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	2 899	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 354	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 618	6 295	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 065	9 835	0	0
7772 Andre gebyrer	4 430	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	67 633	55 414	0	0
7790 Andre driftskostnader	261 386	366 138	205 000	180 000
Sum	369 338	458 150	205 000	180 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	308 586	217 712	10 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 016	0	0	0
Sum	309 602	217 712	10 000	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-39 845	-37 306	0	0
Sum	-39 845	-37 306	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	7 670 127	6 739 905
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	527 193	930 222
B. ¡ rets endring i disponible midler	527 193	930 222
C. Disponible midler 31.12	8 197 320	7 670 127

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	572 864	508 719
1749 Forskuddsbetalte kostnader	416 909	406 338
Sum	989 773	915 057

Note 13 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 168 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 92 andeler a kr 100 per rom, med kjŋkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	526 263
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	526 263
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	526 263

Antatt levetid i ³ r :

Note 16 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 24.05.1955. Bygningene ble oppfrt i 1920 og har en opprinnelig kostpris p³ kr. 526.263. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfrt. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder	Per Aas (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Rolf Johan Widerøe (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Petter Høilund Amundsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Helga Merete Fardal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Stein Jakob Modalsli (sign.)	23.04.2025

VEDLEGG



Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv II som viser et overskudd på NOK 527 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.04.2025 18:34:09

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 22 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og hvorav 2 representert med fullmakt, til sammen 22 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:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Per Aas.

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 2024

Under HMS foreslås en rutine for hvor stoppkranene er i leiligheter og i borettslaget.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Inntekter parkeringsplasser 240000 som bokføres mot adm. kostnad OBF. Denne kostnaden burde synliggjøres i regnskapene.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til egenkapitalen.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorerer styret med kroner 175.000.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 175.000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om kontroll, dokumentasjon og utbedring av pipeløp
Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Utbedringen følger av et pålegg fra Oslo brannvesen og må gjennomføres.

Styrets innstilling:

Oslo Brannvesen har gitt borettslaget frist til september med å ferdigstille arbeidene. Etter denne fristen vil det påløpe en dagmulkt per pipe. Styret fremlegger denne saken som en orientering, da det ikke er valg om arbeidet skal utføres eller ikke.

Styret ønsker å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere tiltaket fremfor å ta opp lån. Vi vil informere om fremdrift og oppfølging av prosjektet fremover, samt eventuelle ytterligere tiltak som måtte bli nødvendige.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om brannsyn og brannteknisk tilstandsvurdering
Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Tiltakene i tilstandsrapporten er oversendt Oslo brannvesen og fristene for utbedring er godkjent. Dette er offentlige krav som må igangsettes.

Styrets innstilling:

Styret må nå ta høyde for gjennomføringen av flere store og små tiltak i løpet av de neste 3-4 årene, samt rapportere fremdrift til Oslo Brannvesen. Kostnadene for å gjennomføre alle nødvendige tiltak vil overskride borettslagets budsjetterte midler til vedlikehold.

Styret foreslår derfor å benytte egenkapital til finansiering av disse tiltakene, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, og samtidig ivareta sikkerheten til alle andelseiere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om arbeidert med avløpsrør og bunnledninger

Forslag til vedtak:

Dette er en sak til orientering. Prosjektet rør rehabilitering vurderes som mindre kritisk enn pipeutbedring og gis en lavere prioritet.

Styrets innstilling:

Styret har vært klar over et kommende behov for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger over lengre tid og varslet om at dette prosjektet ville bli realisert innen ikke alt for lang tid. Etter en gjennomgang av de innkomne tilbudene har styret i prinsippet valgt en leverandør og innledet forhandlinger.

Imidlertid, på grunn av pålegget fra Oslo Brannvesen om utbedring av pipene, har styret prioritert prosjektet "pipeutbedring" fremfor rør rehabilitering. Denne beslutningen er begrunnet med at det ikke er indikasjoner på umiddelbar svikt i rørsystemet, mens pipene er underlagt dagmulkt og sannsynligvis et fyringsforbud.

Styret har formidlet til leverandøren at prosjektet for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger tidligst vil kunne starte i 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Orientering fra styret om utskifting av vinduer i fellesarealer

Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Flere av vinduene i fellesarealer er i en dårlig forfatning og må skiftes.

Styrets Innstilling:

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen og for å skifte bygningsdeler når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde. I løpet av den kommende perioden vil vinduer med ukurante mål, butikkvinduene, samt enkelte kjellervindue måtte byttes ut.

Styret foreslår å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere dette tiltaket, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, men det vil samtidig redusere borettslagets egenkapital.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak tas til følge.

4.5 Orientering fra styret om oppussing av oppganger

Forslag til vedtak:

Dette er en orienteringssak som ikke skal stemmes over. Styret har tidligere fått fullmakt

til å pusse opp oppganger.

Styrets innstilling:

Budsjettet til drift og vedlikehold har blitt redusert noe hvert år, som følge av økte kostnader på andre områder. Oppussing av oppgangene er et godt og synlig tiltak for å fremme trivsel og bevare verdiene i borettslaget, men må sees i sammenheng med andre, mindre synlige oppgaver, som for eksempel utvendig drenering.

Styret vil så langt det er økonomisk mulig legge opp til at én oppgang ad gangen pusses opp. Samtidig er vi åpne for at arbeidet kan utføres av andelseierne selv, forutsatt at riktige materialer benyttes, og at råd og veiledning fra profesjonelle innhentes.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.6 Orientering fra styret om å erstatte dagens kabelnett med fiber

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å erstatte dagens kabelnett med fiber.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å fortsette arbeidet med å vurdere dagens kabel løsning opp i mot en ny fiberinstallasjon og gi sin anbefaling på neste års generalforsamling.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak tas til følge.

4.7 Orientering fra styret om tilstanden på dagens lekeplass

Forslag til vedtak:

Lekeplassen er godt brukt av både borettslagets egne barn og besøkende og er et viktig sosialt element i bakgården.

Generalforsamlingen ber styret om å redusere faren for liv og helse ved å bestille utbedring av apparater som ikke kan utbedres i egen regi, eventuelt skifte ut disse innen en kostnadsramme på inntil 150.000.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak tas til følge.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utvidet åpningstid hos Joker.

Joker v/Kuljit Singh har søkt styret om å få utvide åpningstidene. De nye åpningstidene det er søkt om vil være 7-23 på hverdager/lørdag og 8-23 på søndager.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen aksepterer at åpningstidene endres i henhold til søknad fra Joker.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

7 stemte for, 10 stemte mot, og x stemte blankt. Forslaget falt

5.2

Mulighet for styremedlemmer til å føre ekstra tid knyttet til prosjektoppfølging

Som hovedregel har styret ikke anledning til å ta ekstra honorar fra borettslaget (borettslagsloven). Hvis tilleggsarbeid skal honoreres må Generalforsamlingen på forhånd godkjenne dette spesifikt, og det må skje på en måte som tåler habilitetskontroll.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Godtgjørelsen gjelder kun for avtalte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".

Arbeidsomfang og forventet tidsbruk avtales på forhånd.

Særskilt godtgjørelse skal ikke overstige 650 kr per time oppad begrenset til kroner 156.000 totalt.

Godtgjørelsen kommer i tillegg til ordinær styregodtgjørelse.

Oppgaver og betaling skal dokumenteres med timelister og spesifiserte gjøremål og rapporteres til neste generalforsamling.

Dersom et styremedlem har personlig økonomisk interesse i prosjektet ut over denne godtgjørelsen, skal vedkommende anses som inhabil ved behandlingen av saken.

Dette vedtaket gjelder kun for disse prosjektene, og må eventuelt fornyes for fremtidige prosjekter.

Vedtak:

Forslag / Vedtak *Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode på 2 år og er på valg.

Valgkomiteen har valgt å innstille Per Aas til en ny to-årsperiode som styreleder

Vedtak:

Per Aas ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemer som har fullført sin periode og som er på valg er Petter Amundsen og Rolf Widerøe.

Valgkomiteen innstiller Petter Amundsen som styremedlem for to år.

Som nytt styremedlem innstiller vi Jørgen Solum.

Han har vært vara i styret over de siste 2 periodene, og får gjennomgående gode tilbakemeldinger for den innsatsen han har lagt ned over disse årene.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode og som ikke er på valg er Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal

Vedtak:

Petter Amundsen og Jørgen Solum ble valgt for 2 år. Og Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal fortsetter sine perioder.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Thomas Knudtzon, Jørgen Solum og Cathrine Jakobsen.

Som varamedlemmer har vi valgt å innstille Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsal.

Vi er glade for at Rolf blir med videre som vara i styret. Med seg har han god historikk for senere års styrearbeid. Anders Gudmestad og Elianne Hafsal er helt nye inn i styret. De bringer med seg ny energi og gode ideer som vil være nyttig for styret i arbeidet som kommer.

Følgende beboere ble ikke innstilt til styret, men ønsker å stille til valg:

Axel Hagemann. Stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsdal ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen ønsker Hans Martin Frostad Halleraker gjenvalg.

Linda og Tord ønsker å tre ut av valgkomiteen, og derfor har vi innstilt to nye medlemmer av valgkomiteen;

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz. De bringer med seg inn nye relasjoner i bakgården som vil komme oss alle til gode.

Vedtak:

Følgende personer velges til valgkomite: Hans Martin Frostad Halleraker (gjenvalg),

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz (nye medlemmer)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:08.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder for 2 år, Per Aas
- Styremedlem for 2 år, Petter Høilund Amundsen
- Styremedlem, 1 år igjen, Stein Jakob Modalsli
- Styremedlem, 1 år igjen, Helga Merete Fardal
- Styremedlem for 2 år, Jørgen Solum
- Varamedlem for 1 år, Anders Gudmestad
- Varamedlem for 1 år, Rolf Johan Widerøe
- Varamedlem for 1 år, Elianne Hafsdal

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Sørensen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Per Aas (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
endret 04.05.1994, 11.05.2000, 22.11.2011 og senest 03.06.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv II og utgjør eiendommene Armauer Hansens gate 1,5,7,9 og 11, Fayes gate 2,4,6,8,10 og 12, Geitmyrsveien 56 og 58, Linderngata 10 og 12 med festerett til grunnen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 88 andeler, pålydende *NOK* 100,- per rom, kjøkken regnet som rom, i de leiligheter som andelseierne har eller får borett til. Rom på loft og kjeller regnes ikke med, det vil si utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.

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.

Etter hvert som leiligheter blir ledige, kan disse tillegges de tilstøtende leiligheter i samme plan, dersom en eller flere av disse er interessert og har behov for, og fyller vilkårene for sammenslåing. Ved sammenslåing av leiligheter, blir også de respektive andelsbevis sammenslått til ett.

2.2 Eierskifte

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

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. 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.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver 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 andelseier.

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

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

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

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

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

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 ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

En andelseier kan ikke foreta vesentlig ombygging av sin leilighet uten forhåndsgodkjenning av borettslaget. Der byggearbeidene er anmeldelsespliktige kreves også godkjenning fra Plan og bygningsetaten. Bygging eller ombygging av bad/våtrom skal alltid godkjennes av borettslaget før arbeidet kan ta til. Det samme gjelder arbeider som vil forandre fasaden.

Arbeider som nevnt i dette punkt, punkt 4.5 og andre ombyggingsarbeider, skal utføres i samsvar med lagets vedtekter, retningslinjer og vedtak, samt byggforskriftene, etter alminnelig anerkjente metoder og med bruk av forsvarlige materialer. Bad/Våtrom skal bygges i henhold til «våtromsnormen».
Andelseier må selv bekoste og besørge utbedring av skade på bygningsdeler og innredning som er en del av leiligheten og som er bygge/satt inn i regi av nåværende eller tidligere andelseier.

Andelseier plikter å utbedre feil eller avvik fra krav som nevnt i fjerde ledd ved utførelsen av arbeider som nevnt der, også om arbeidet er utført i regi av en tidligere andelseier. Den som til enhver tid eier den aktuelle andelen plikter å utbedre forholdet dersom utbygging av loft- eller

kjellerareal, jf. punkt 4.5, ikke er gjennomført i samsvar med gjeldene regler, borettslagets retningslinjer og søknaden om utbygging.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.5 Utbygging/Arealutvidelse

Borettslaget kan overdra kjeller eller loftsareal til vedkommende andelseier for sammenføyning med den vertikalt tilstøtende andelsleilighet.

Styret kan godkjenne utbygging til boligformål av kjeller eller loftsareal som en andelseier har borett til (bod eller areal overtatt etter leddet over). Godkjenning forutsetter sammenføyning av arealet med den vertikalt tilstøtende leiligheten.

Styret kan godkjenne sammenføyning av tilstøtende leiligheter. En andelseier kan uten hinder av punkt 2.1 annet ledd overta en andel knyttet til en tilstøtende leilighet med det formål å føye egen leilighet sammen med hele eller deler av den tilstøtende leilighet. Ved sammenføyning med del av den tilstøtende leilighet, skal den resterende del innredes som egen boenhet som skal utgjøre en ny andelsleilighet. Forholdet skal bringes i samsvar med punkt 2.1 annet ledd innen den frist styret fastsetter.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.6 Ildsted

Enhver tilkobling av nytt ildsted til piper i borettslaget skal forhåndsgodkjennes av styret etter skriftlig varsel. Styret skal nekte godkjennelse av tilkobling til piper som ikke utbedres i henhold til krav fra Oslo Brann og Redningsetat eller andre offentlige krav.

Andelseiere kan etter søknad til styret utbedre piper for tilkobling av nye ildsteder for egen regning. Utbedring av piper forutsetter samsvar med gjeldene brannforskrifter og kontroll av faglig kvalifisert personell og uttalelses fra øvrige andelseiere som har leiligheter som tilstøter den aktuelle pipen.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-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 retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, 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. Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år,
- Valg av styremedlemmer
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

7 Styret og forretningsfører

7.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder, fire medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke generalforsamlingen fastsetter noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold. Dette gjelder likevel ikke arealutvidelse som følge av punkt 4.5
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

7.3 Habilitet

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

7.4 Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

7.5 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.

7.6 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.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

BORETTSLAGET LINDERN KV. II

ORDENSREGLER VEDTATT AV STYRET 26.01.1995

Ordensreglene inngår som en del av andelseiernes leiekontrakt og gjelder både for andelseieren, husstandsmedlemmer, eventuelle fremleiere og gjester.

1. Hovedregel. Alle beboere skal vise gjensidig hensyn både innendørs og utendørs på borettslagets eiendom.
2. Trappevask. Trappen må rengjøres skikkelig etter behov, men minst èn gang pr. uke. Hver leilighet på samme etasje er renholdsansvarlig èn uke av gangen for den del av trappen som går fra underliggende til eget etasjeplan. Nødvendig vask av trappevinduer gjøres etter fordeling mellom beboerne.
3. Trappeganger. Trappegangene er fellesareal og rømningsveg som ikke må benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Barnevogner kan plasseres på inngangsplanet forutsatt at de ikke hindrer ferdsel eller tilgjengelighet til postkasser. Reklame- og annet papirmateriell må ikke bli liggende, og lufting av leiligheter må ikke skje ut mot trapperommet.
4. Kjellerganger. Felles kjellerganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Slike ting skal oppbevares i egne boder, egen kjellergang eller særskilt felles lagerrom.
5. Loft. I begrenset utstrekning kan fellesrommet på loftet brukes til lagring av større gjenstander som ikke får plass i egne boder, forutsatt at det ikke er til hinder for øvrige beboere. Gjenstandene må merkes med navn.
6. Gårdsrom. Kjøring på gårdsrommets veier er ikke tillatt, bortsett fra ved velbegrunnede behov. Kjøring må da skje med stor forsiktighet. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Tørking av tøy må ikke skje søn- og helligdager. Tørkesnorer må tas ned etter bruk. Det er et felles ansvar å holde gårdsrommet attraktivt for alle.
7. Søppel. Avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne avfall som ikke går i kassene, eventuelt med bistand fra vaktmesteren.
8. Fellesvaskeriet. Bruk av vaskeriet i Armauer Hansensgt. 5 betinger særskilt nøkkel og tavlelås. Vasketid bestilles ved hjelp av tavlelås festet på tidtavlen. Vaskeriet kan benyttes mellom kl. 8.00 og 20.00 på hverdager og mellom 8.00 og 14.00 på lørdager. Bruksanvisningen for maskinene må følges nøye, eventuelt med bistand fra vaktmesteren. Dørene til vaske- og rullerom skal holdes låst.
9. Musikk og høyttalere. Mellom kl. 23.00 og 7.00 skal det være nattero i borettslaget. De nærmeste naboene må varsles på forhånd dersom natteroen vil bli forstyrret ved spesielle anledninger. Musikkundervisning må ha styrets samtykke. All spilling av musikk og bruk av høyttalere må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
10. Husdyr. Styret kan gi skriftlig tillatelse til husdyrhold dersom særskilte grunner foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake hvis det kommer berettigede klager.
11. Andre pålegg. Beboerne må til enhver tid rette seg etter eventuelle pålegg som styret gir for å opprettholde ro og orden, og til beskyttelse av eiendommen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 2
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
	21/40367	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 220/1 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 112 534, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 142 446.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 985, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. II.

en del av eiendommen Lindernkomplekset I-II-III-IV-V.

Denne har fått matr.nr.56,58 Geitemyrsvn. Matr.nr.2,4,4b,6,8,8b,10,12 Fayesgt. Matr.nr. 10,12 Linderngt. Matr.nr.1,5,7,9,11 Armauer Hansensgt. og er 10.529,75 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.159,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Bol. glaget
Lindern kv. II

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

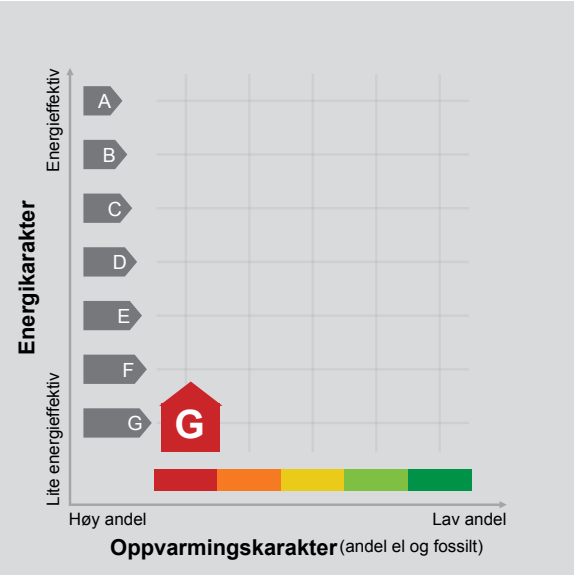
I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1.627.300, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 56
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80542127
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-152737
Dato	08.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Geitmyrsveien 56
Andelsnr. 82 Orgnr. 954490254 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0238

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

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

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater