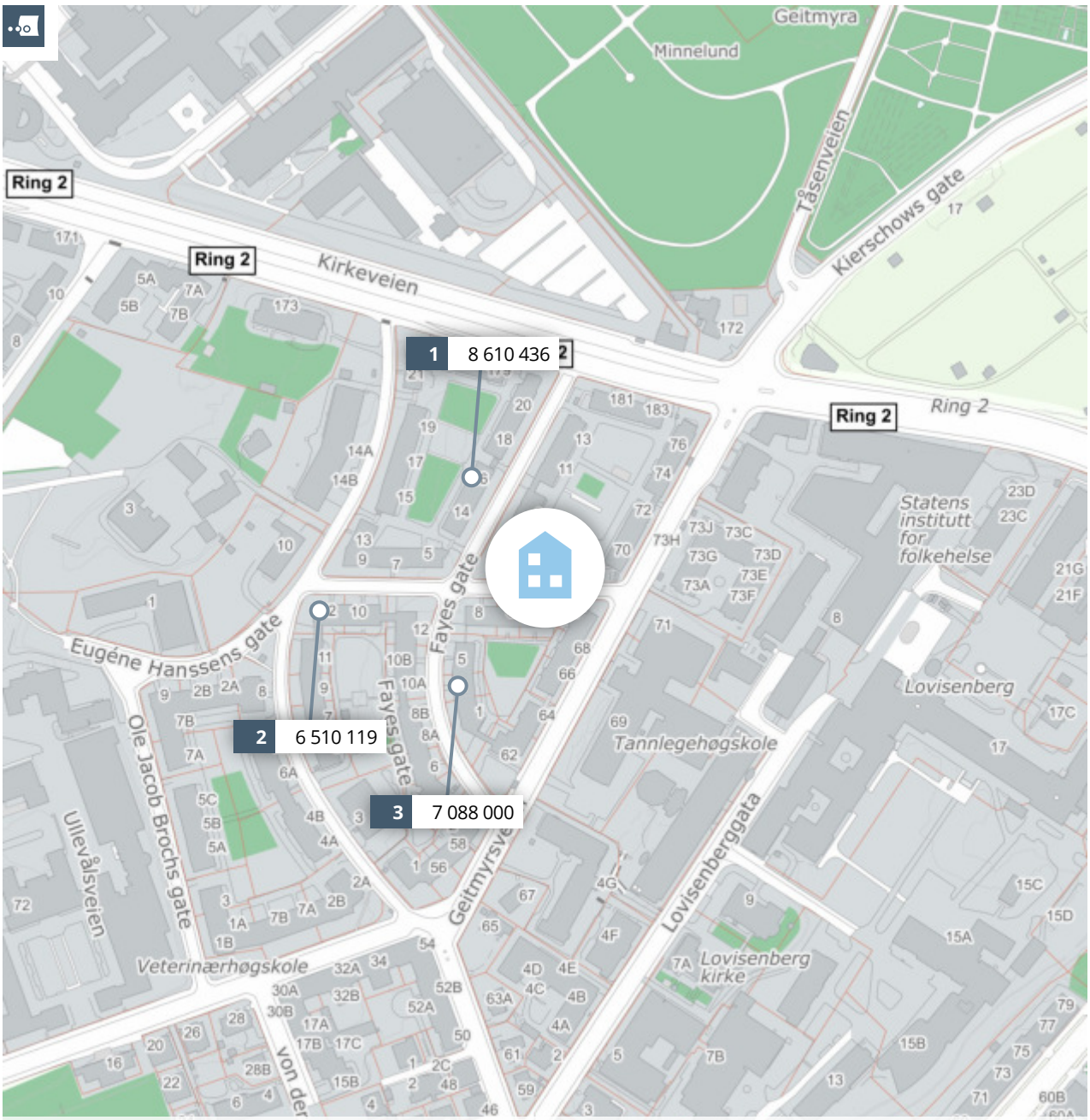
LINDERNGATA 3

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING 28.03.2025 14:38:40



Meglers verdivurdering

LINDERNGATA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 28.03.2025

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: Jørgen Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Linderngata 3, 0455 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1919

GNR 55 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LINDERN RODE 2

Verdivurdert til

6 950 000

42 567	6 992 567	124 867
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1919

Fellesutgifter	4 168
Formue	59 364
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fayes gate 16 68 m²	1921	2. etg	2 sov	15.01.2025	7 900 000	**8 520 000**	90 436	8 610 436	**126 624**
2	Linderngata 12 50 m²	1919	1. etg	1 sov	19.11.2024	5 480 000	**6 500 000**	10 119	6 510 119	**130 202**
3	Fayes gate 3 53 m²	1918	3. etg	1 sov	04.02.2025	6 190 000	**6 900 000**	188 000	7 088 000	**133 736**

Velkommen til Linderngata 3 - En arkitekttegnet drømmeleilighet med balkong, totaloppusset i 2021!

Boligen er plassert i populære Lindern Hageby, kjent for sine idylliske og barnevennlige omgivelser. Leiligheten har en fantastisk intern beliggenhet i midt-rekken og 2. etasje, med kort vei ut til en grønn bakgård og vakre omgivelser. En sjelden fasilitet i Hagebyen er den syd-vendte, og solrike balkongen.

Boligen ble i 2021 designet av interiørarkitektfirmaet Alex Ark med et tydelig "compact living"-fokus. Oppussingen la vekt på skreddersydde løsninger samt en helhetlig farge- og materialpalett for å skape en funksjonell og stilren bolig.

Kvaliteter:
•Totaloppusset i 2021 av arkitekt Alex Ark
•Eksklusiv standard
•Sjelden, solrik balkong
•Utmerket beliggenhet
•Lys og gjennomgående
•Plassbygde løsninger

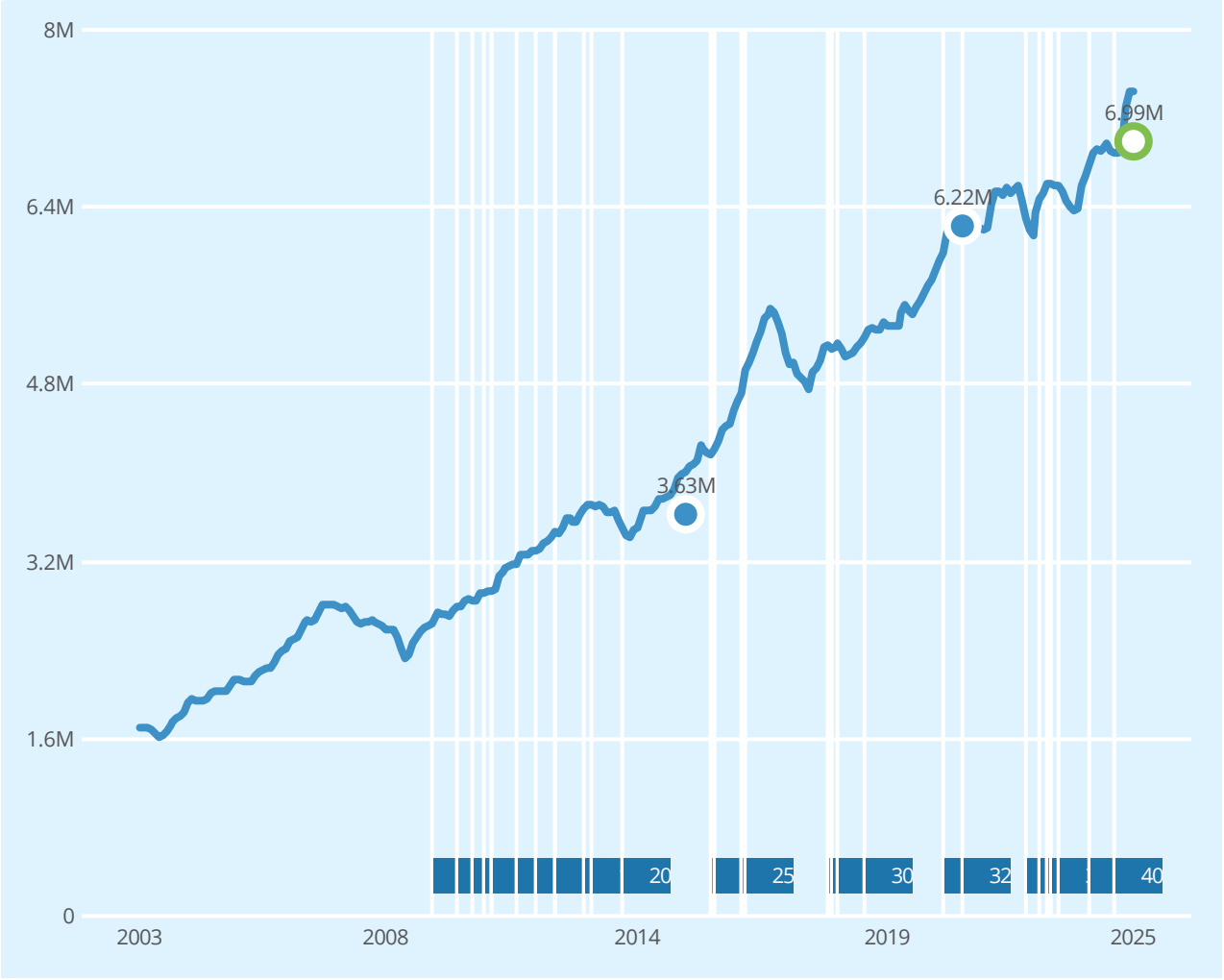
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+33 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.03.2021	10.05.2021	12.08.2021	5 750 000	6 175 000	48 423	6 223 423
12.03.2015	23.03.2015	19.05.2015	3 100 000	3 610 000	15 320	3 625 320

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 551 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

7.7M
7.5M
7 331 000 Salgspris i snitt
7 141 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 867 Linderngata 3 Totalpris 6 992 567

116 470 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

108 890 LINDERN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Linderngata 3, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 55, bnr. 17
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25103 **Referansenummer:** GN4952

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 2.etasje med balkong, beliggende i populært område på Lindern.
Leiligheten holder en normal standard.

Hovedsakelig tregulv/fliser og malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Varmtvann fra beredere plassert i baderom.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn til vedfyring i stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2021.
Benkeplate i rustfritt stål med integrert kum.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Flislagt bad med varmekabler opplyst å være fra 2021.
Servant på vegg.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 4 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

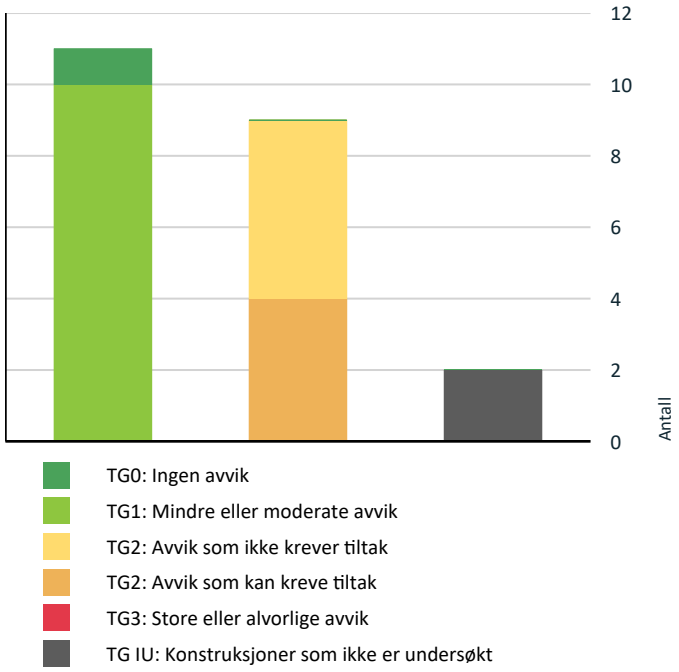
3-roms leilighet i 2..etasje.

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

I henhold til originale byggetegninger fra 1916.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen fra dagens soverom ved bad.
- vegger har blitt flyttet på for å få større stue/kjøkken.

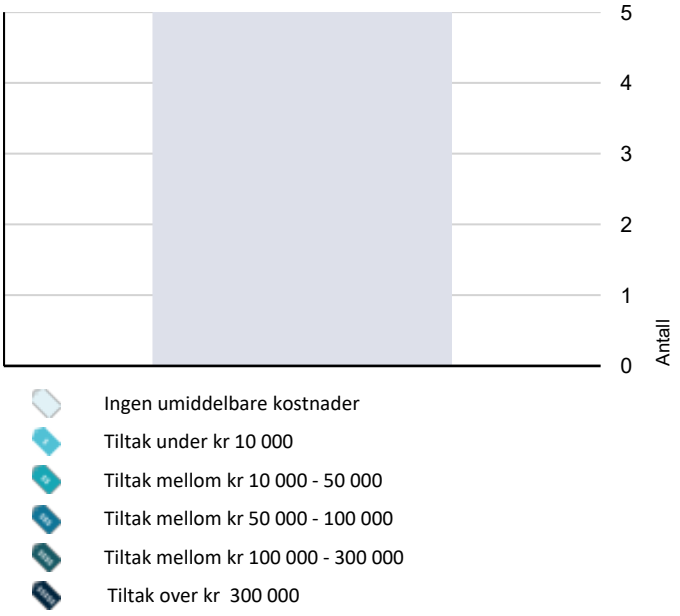
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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

- **Utvendig > Eldre vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2..ETASJE.



Byggeår
1919

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

UTVENDIG

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass med produksjonsår fra 1994.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket glass på badet mot felles gang.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Vindu med trerammer og isolerglass med produksjonsår fra 2013.
Gjelder ett vindu i entrè/gang.

–

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

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør med glassfelt.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2013.
Noe treg å låse.

–

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukket balkong i betong med malt gulv.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,93 m.

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

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

–

På befaring ble det påvist riss i vegg/himlingsflater på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner.
Ellers malte flater.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygård i mur- og teglkonstruksjoner.
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

_

Bygningen ble tatt i bruk 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.

_

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Originalt tregulv.

Vegger:
Glatte malte veggflater.
Finerplater på flere vegger.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,84 m.

_

Stedvis sprekker og knirk i tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Ingen unormale avvik registrert.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.

_

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.

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

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm gjelder stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipeløp i bygningen.
Peisovn med glassdør i stue for vedfyring.
Steinplate under/foran peisovn.

–

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

TG 2 Innvendige dører

Originale malte trefyllingsdører.
Dør med glassfelt.
Skyvedør til ett soverom.

–

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

Vurdering av avvik:

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

På befaring ble det påvist at soveroms dør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap i entrè/gang og soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2021.
Arbeid er utført av Hûbner Bygg.
Det foreligger ett pristilbud og en kontrakt mellom utførende og eier.
Samt noen fakturaer og FDV dokumentasjon.

–

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.

–

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,70 m (på det høyeste)

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør (midten av 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 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med klemring i dusjsonen.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg.
Innfelt skap i vegg over klosett.
Speil på vegg over servant med lys.
Dusjsone med glassvegg, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg. 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

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning opplyst å være fra 2021.
Glatte fronter.
Heldekkende benkeplate med integrert kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

–

Det anbefales på generelt grunnlag å installere en Waterguard med magnetventil på vanninstallasjoner som er montert i rom uten sluk.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i fordelerskap i kasse/himling på bad.
Kontrollert via inspeksjonsluke.

–

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

På befaring ble det påvist at det ikke er noe kontrollert drenering fra fordelerskap.
Det mangler også deksel foran fordelerskap.

–

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.
Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



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.
Ingen synlig veggventiler.

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 på bad i kasse i himling. ca. 100 L, produksjonsår fra 2021.

–

Berederen er kun kontrollert igjennom inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er opplyst å være gulvvarme i entrè/gang.

–

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

TG 1 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 og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
På befaring ble det påvist åpninger i sikringsskap.

–

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.

–

Opplyst av forrige eier:
Det er opplyst at at det er utført el-tilsyn med dato: 23.01.2023.
Sak er avsluttet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det foreligger el-tilsyn innenfor 5 år.
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.

–

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

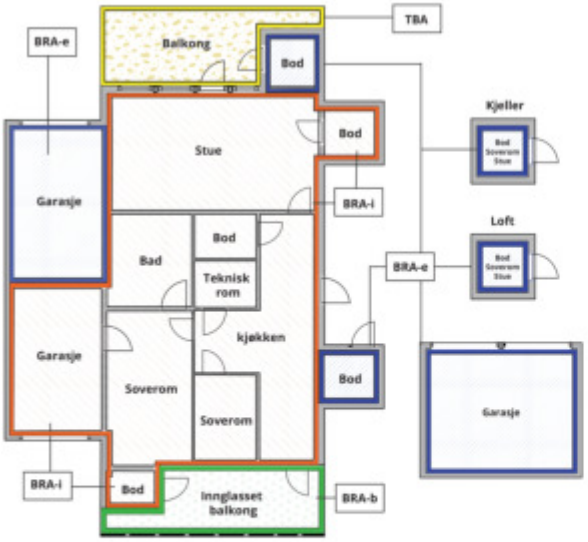
Hva er måleverdig areal?

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.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
2. Etasje	56			56	2
Kjeller (fellesareal)		9		9	
SUM	**56**	**12**			**2**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

2.etasje (BRA-i):
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 2,4 m² (TBA)

–

Loft (fellesarealer)
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5,2 m². (skråtak).
Deler av boden er ikke målbar pga. skråtak.

–

Kjeller (fellesareal BRA-e):
Leiligheten disponerer 3 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 4,4 m², 4,2 m² og 5,3 m²
Bod med ett gulvareal på ca. 4,2 er under trapp og er ikke målbar pga skråtak.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

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

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger fra 1916.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen fra dagens soverom ved bad.
- vegger har blitt flyttet på for å få større stue/kjøkken.

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:
2021: total renovation of the apartment: moving and building a new kitchen in the living room, new bathroom, painting all surfaces, building a new wall between the kid's room and dining area, new tiles and new floor heating in the hallway. Work done by Hübner Bygg.

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.	56	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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Maiju Elisa og Henri Pesonen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	17	0	0	8945.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Linderngata 3			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kv 4 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Lindern Kv IV	954489256		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Maiju Elisa og Henri Pesonen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
59	300	59 364	*31.12.2024*	42 567	*21.03.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong, beliggende i populært område på Lindern.
Boligen ligger i rolig gate med lite trafikk. Flotte tur- og parkmuligheter i nærmiljøet som f.eks. St. Hanshaugen og "Idioten" ved Veterinærhøgskolen.
Kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles festet tomt på 8945,4 m².

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune.

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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 168,– pr. md.

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 klassiske bygårder, nyere blokker og næring.
Bygning ble tatt i bruk i 1919 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
Gjensidige Forsikring ASA	81919969	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.03.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.03.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	25.03.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

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/GN4952

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.
92250166

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henri Eerikki Pesonen	Maiju Elisa Pesonen

Gateadresse
Linderngata 3

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: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidike

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: 92250166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovation of the bathroom by Hübner Bygg in fall 2021: demolition of the old bathroom, new waterproofing, new drain, new water boiler, floor heating, lightning, additional sockets, tiles, new shower/toilet seat/sink/tap/storage cupboard.
Arbeid utført av	Hüber Bygg

Filer

handverkerkontrakt-Linderngata 3_signed.pdf | Tilbud Linderngata 3.pdf | Tillegsarbeider Linderngata 3.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	New waterproofing by Hübner Bygg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	New drain in the shower, new water boiler, new water pipes inside the apartment to the new kitchen and bathroom, new drain and piping from the new kitchen to the drainage in the bathroom.
Arbeid utført av	Hübner Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	The wooden floors and ceiling are original and may not be straight. Plaster in the building fasade has some cracks (eg. at the balcony).

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	Kindberg & Kristiansen elektriske As did the electrical work inside the apartment during the renovation: Electrical work in the bathroom, in the new kitchen, new wall lights, some new sockets, floor heating in bathroom/hallway, wireless light switches (bedroom wall lights, above kitchen worktop, hallway wall lamp, ceiling lamps in living area).
Arbeid utført av	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf

Document reference: 92250166

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

Beskrivelse: Fusebox was checked by Elvia in spring 2023 (they checked the whole oppgang), and after their report, "overspenningsvern" was changed by Boligelektrikeren in April 2023.

Filer

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boretslag did a radon measurements in all apartments 2022. We haven't seen the report, but there was no follow-up for our apartment.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: -

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

Document reference: 92250166

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 92250166

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: 92250166

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henri Pesonen	56c9d8257c5f0899d1e377ff0d705ad29ee3ee4e	21.03.2025 13:24:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiju Pesonen	1067f79fd4e55d0a9a08089c4156f82b39fb2ddc	21.03.2025 13:22:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250166

- 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 IV		**Vår ref.:**	11/59	**Fødselsdato eier:**	27.11.1986
Linderngata 3		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1981
0455 OSLO		**Eiere:**	Henri Pesonen, Maiju Pesonen		
Organisasjonsnr:	954 489 256	**Andelsnr:**	59		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 168**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 873
	Renter og avdrag	295

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	42 567	Gjeld siste årsoppg.:	59 381
Klient ajourf. lån:	3 265 009,30	Klient gj. s. årsoppg.:	4 496 615

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130776599, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 21.03.2025: 3 223 356

Andel av saldo: 42 567

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Nicolay Nicolaysen
Adresse:	Kirkeveien 181
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	lindern4@gmail.com
Webside:	https://lindernkvartal4.wordpress.com/

5: Restanse felleskostnader pr. 21.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	59 381	Andre inntekter:	5 920
Annen formue:	59 364	Utgifter:	2 505		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918		
Gårds/bruksnr:	55/17		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	8950
Årlig festeavgift:	127 326,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81919969

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV	**Vår ref.:**	11/59	**Fødselsdato eier:**	27.11.1986	
Linderngata 3	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1981	
0455 OSLO	**Eiere:**	Henri Pesonen, Maiju Pesonen			
Organisasjonsnr: 954 489 256					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	59		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	011-010	P-rom	59

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Festet tomt
Ikke forkjøpsrett
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabattert pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon.

WEBSIDE/EPOST
Borettslaget har egen webside: https://lindernkvartal4.wordpress.com hvor styret legger ut løpende informasjon om laget. Styrets epost er lindern4@gmail.com.

NØKLER OG SKILT
Ekstra nøkler til inngangsdør, kan bestilles hos portner Trond Hægstad. Legg lapp i postkassen med nr. på nøkkel, så blir dette bestilt. Legg også lapp med ønsket navn om det trengs skilt til ringeklokke og/eller postkasse, så vil Portner bestille og besørge montering av dette. Anskaffelse av nøkler bekostes av andelseieren selv.

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

HUSORDENSREGLER
Borettslagets husordensregler kan hentes på https://lindernkvartal4.wordpress.com/ordensregler/

PARKERING / KJØRING I BAKGÅRDEN
Borettslaget tillater ikke parkering i gårdsrommet. Det er kun anledning til av- og pålessing. Parkeringsselskap P-Service A/S. Tlf. 41 25 53 84.
For parkeringstillatelse for håndverkerbil kontakt Styret, for å få parkeringstillatelse som plasseres synlig i frontruten. Reg. nr. på håndverkerbil og periode skal oppgis ved henvendelse til Styret.
Styret vil minne om at all kjøring i bakgården skal ikke ha høyere hastighet enn gangfart. Vi har mange barn, men ingen å miste!

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse.
Styret i Borettslaget Lindern Kvartal IV har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
Borettslaget har pr. 1.4.2019 avtale om rengjøringstjeneste med ProEiendom A/S. Rengjøringen skjer hver tirsdag i oppganger og annet fellesareal.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV	**Vår ref.:**	11/59	**Fødselsdato eier:**	27.11.1986
Linderngata 3	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1981
0455 OSLO	**Eiere:**	Henri Pesonen, Maiju Pesonen		

Organisasjonsnr: 954 489 256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

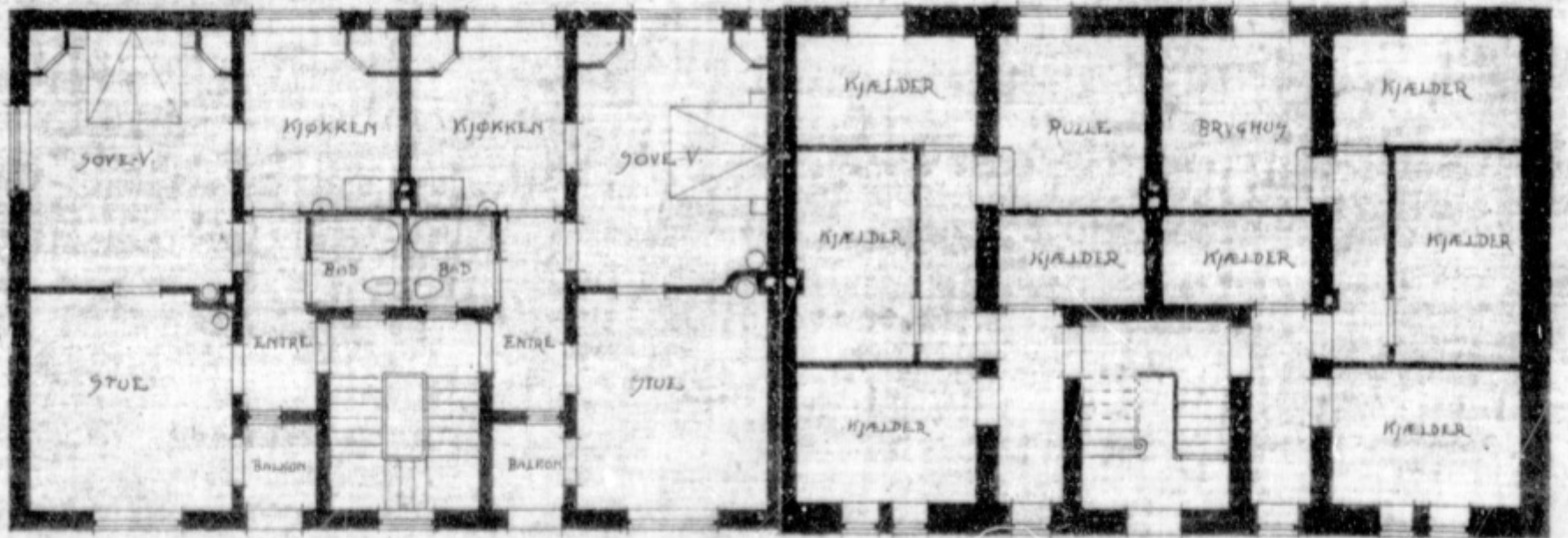
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

BEBYGGELSE AV LINDERN IV

TYPE C.

GYS BEFEN ÅRET
J.-No. 1069. 1916
Bilag 4.



PLAN AV 1STE OG 2DEN ETG

0 5 10 M.

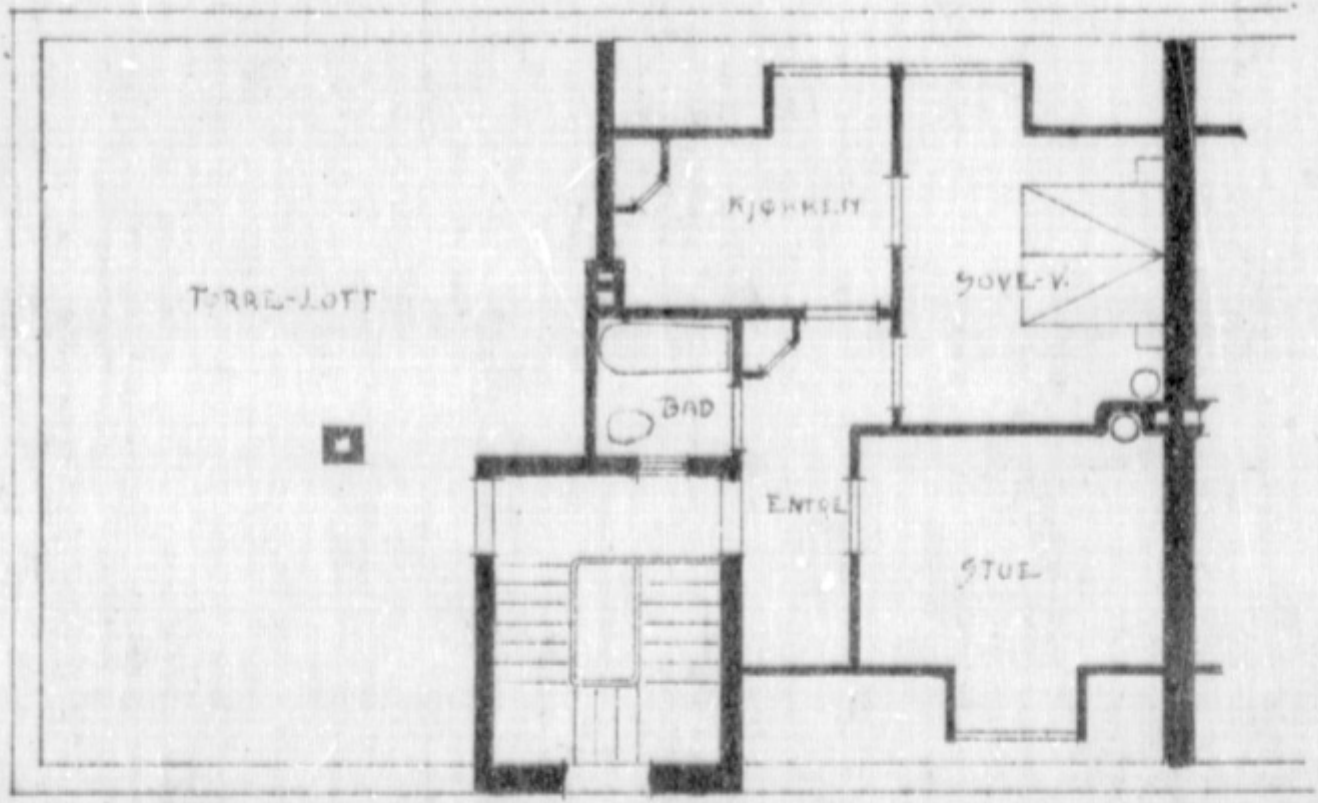
M. 1:100

PLAN AV KJÆLDER

BEBYGGELSE AV LINDERN IV

TYPE C.

BYGNINGSCHEFEN
I AKER
J.-No. 1069-1916
Bilag 5



PLAN AV LOFT ETG.

0 5 10 M.

M. 1:100

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

Linderen IV Type C.

J.-nr. 1069-1916

Bilag 1.

1067. 16 - IV type B
1068. " " - A
1070 " " - A

Disp.-ansk. vedk. § 14 vedk.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Naaningshus

paa gr.-nr. br.-nr. v/Gjelsmyrsm, Linderen

tomt nr. til gate nr. —

Eier: Kr.a. Kommune

Ansvarshavende: Murm. Nils H. Andresen (Dpn. 179. 1915)

Indlevert 18de december 1916. Attestert 21/12-16

REGULERINGSCHEFEN
807-13-1916
AKER

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

Akers bygningschefs kontor den 19de december 1916

for bygningschefen
Ingolf Thomassen

807 D.

Tilbakesendes bl hr bygningschefen. Reguleringskommisjonen fandt i møte 20/12 1916 ikke at kunne godkjende bygningens beliggenhet i omhandlede kvartal, da den indbyrdes avstand mellem husene efter de for stedet gjeldende vilkaarsbestemmelser maa være mindst 8 meter.

Akers overing. kontor, 23 dec 1916

Meddt 23/12-16 Gj. mdl. 1067/6.

E. Lofthus.

Borettslaget Lindern Kv IV

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 03.06.2024, kl 18:00

Sted: i bakgården

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 lindern4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

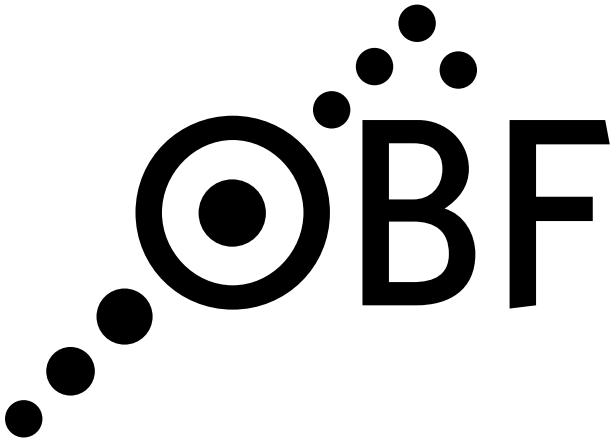
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV

Mandag 03.06.2024, kl 18:00

i bakgården

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Elise Øygarden

Borettslaget har hatt de samme postkassene i godt over 60 år. På 60-tallet ble det levert brev to ganger om dagen. Nå er det levering av pakker som gjelder, og det er ikke postkassene våre beregnet på.

Dimensjonene på våre postkasser er 19,5x38x10,5 (BxHxD), mens Posten anbefaler nå følgende innvendige mål 37x27x16.

For å fortsette oppgraderingen av oppgangene og for å tilpasse postkassene til dette århundret, foreslår jeg at:

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på dette tidligere, men også nå i forbindelse med forslaget, prisen vil være over 200 000 kr for nye postkasser i alle oppgangene. Styret mener at dette er relativt høy kostnad som vil påvirke vedlikeholdsoppgaver eller føre til høyere fellesutgifter.

Kostnaden anses også etter styrets vurdering som høy sett opp mot nytten - da alternative leveringsmåter for annet enn ordinær brevpost er i stor utvikling. Fakturaer og lignende sendes i stor grad digitalt og det er i de fleste tilfeller mulig velge alternative utleveringssteder nærheten - som pakkebokser og utlevering over disk (som PostNord) eller alternativer som Helt hjem.

Styrets anbefaling blir derfor å stemme imot forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Andreas Rønning Langmark

Nicolay Nicolaysen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cecilie Brein-Karlsen

Henriette Engesæth Faye-Schøll

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dag Asbjørnsen

Aud Kvam

Martin Brein-Akselsen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv IV

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, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv IV

Borettslaget Lindern Kv IV er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489256. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 60 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse.

Borettslaget har pr. 7.2.2024 avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt rent A/S. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal. 1 gang i uken (januar-april) og hver 14 dag (mai-desember).

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Lindern Kv IV har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos R.Bergersen. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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 IV, 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:

- Egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.
- Brannvern
- Vernerunde
- Sjekk av lekeplassutstyr

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81919969.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Fornyelse av Telia avtalen, ny strømavtale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegge i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker

2022: Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!

2021: Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.

2020: Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier.

2019: Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeoppganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovestrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe/Telia. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjennelse fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.

2017: Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.

2016: Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.

2015: Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.

2014: Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.

2013: Fellesvask av oppganger innført, større oppgradering TV og Bredbånd og opprettelse av ny hjemmeside.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 29 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 276.920,-, og endringer i disponible midler på kr 192.273,- etter avdrag på lån.

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

26.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366
Sum		3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366
EkstraordinNre inntekter	2	105 675	18 414	0	0
Sum andre inntekter		105 675	18 414	0	0
Sum		3 352 815	2 948 452	3 234 096	3 553 366
Forretningsfnrsel og revisjon	3	175 492	159 921	175 625	186 028
Lnnn og honorarer	4, 5	143 328	143 328	147 862	147 215
Vedlikehold	6	210 184	638 270	575 000	700 000
Eksterne tjenester	7	16 360	39 604	75 000	80 000
Kabel-tv og bredb³ nd		619 578	547 392	625 000	464 000
Forsikring		311 554	296 903	346 000	366 760
Kommunale avgifter		771 797	646 376	745 500	930 000
Festeavgifter		127 326	111 487	100 000	100 000
Brensel og strnm		98 168	103 229	130 000	100 000
Drift maskiner		0	383	2 000	0
Andre driftsutgifter	8	138 525	141 267	76 200	98 000
Sum		2 612 312	2 828 161	2 998 187	3 172 003
Driftsresultat		740 503	120 291	235 909	381 363
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	85 092	102 016	70 000	70 000
Renteinntekter	9	74 890	22 522	3 000	3 000
Rentekostnad	10	171 619	103 832	117 593	177 443
Andre finansposter	11	31 653	30 953	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		20 016	51 659	-44 593	-104 443
¡rsresultat	12	760 519	171 951	191 316	276 920
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³ n		-83 473	-103 508	-101 969	-84 647
Andre endringer i disponible midler	12	3 600	-23	0	0
Endring i disponible midler	12	680 646	68 420	89 347	192 273

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	393 762	393 762
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
ð remerkede bankinnskudd		0	3 600
Sum anleggsmidler		396 362	399 962
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		128 849	8 752
Til gode av forretningsfŋrer		4 500	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	115 920	139 293
Andre fordringer		17 099	6 896
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 609 820	1 990 419
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	16	6 396	5 691
Sum omlŋpsmidler		2 882 584	2 151 052
SUM EIENDELER		3 278 946	2 551 013

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	22 200	22 200
Annen egenkapital 1.1		-922 995	-1 094 946
¡ rets resultat	12	760 519	171 951
Sum egenkapital	18	-140 276	-900 795
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	19	3 298 547	3 382 020
Sum langsiktig gjeld		3 298 547	3 382 020
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 044	0
Gjeld til forvaltningsklient		200	0
Leverandŋrgjeld		73 885	17 036
Skyldig off. myndigheter		3 868	6 711
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		4 817	4 817
P³ lŋpne renter		15 441	12 357
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		6 910	7 836
Annen kortsiktig gjeld		10 510	21 031
Sum kortsiktig gjeld		120 674	69 788
Sum gjeld		3 419 221	3 451 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 278 946	2 551 013

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Sted:_____, dato:_____

Lars Vogt Styreleder	Nicolay Nicolaysen Styremedlem	Henriette EngesNŋth Faye-SchjŋII Styremedlem
Cecilie Brein-Karlsen Styremedlem	Andreas Rŋnning Langmark Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 016 176	2 737 505	3 014 534	3 291 276
3607 Renter og avdrag	219 544	187 634	219 562	262 090
3631 EkstraordinŊr innkreving felleskostnader	11 420	4 899	0	0
Sum	3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	105 675	18 414	0	0
Sum	105 675	18 414	0	0

Salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	9 938	8 625	8 625	10 300
Forretningsfŋrerhonorar	125 712	117 600	125 700	130 728
Aksjeutbytte fra OBF	-85 092	-102 016	-70 000	-70 000
Annen regnskapsfŋrsel	39 842	33 696	41 300	45 000
Sum	90 400	57 905	105 625	116 028

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Lønn og feriepenger	45 616	45 616	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	17 712	17 712	18 272	17 625
Sum	143 328	143 328	147 862	147 215

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	190 429	559 415	575 000	700 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 648	0	0
6620 Vedlikehold uteområ³ de	10 399	59 475	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 357	8 733	0	0
Sum	210 184	638 270	575 000	700 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	12 860	39 156	65 000	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	448	5 000	5 000
6730 Honorar for teknisk rå³ dgivning honorar	3 500	0	5 000	5 000
Sum	16 360	39 604	75 000	80 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	8 670	10 000	10 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 752	4 008	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	150	591	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 082	3 758	3 000	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	2 000	0
7720 Generalforsamling /³ rsmøte	3 090	3 090	3 200	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 921	5 032	6 500	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	36 235	38 834	17 000	25 000
7790 Andre driftskostnader	87 294	77 283	31 500	60 000
Sum	138 525	141 267	76 200	98 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	74 890	22 209	3 000	3 000
8055 Renteinntekt sØrvilkå³ r 3	0	313	0	0
Sum	74 890	22 522	3 000	3 000

Note 9 - Renteinntekter

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L³ nenr 1213.07.76599	171 413	103 832	117 593	177 443
8159 Andre rentekostnader	206	0	0	0
Sum	171 619	103 832	117 593	177 443

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	31 653	30 953	0	0
Sum	31 653	30 953	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 081 263	2 012 844
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	760 519	171 951
Avdrag langsiktig l³ n	-83 473	-103 508
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	3 600	-23
B. ¡ rets endring i disponible midler	680 646	68 420
C. Disponible midler 31.12	2 761 909	2 081 263

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 01.02.1956. Bygningene ble anskaffet 01.01.1956, men er opprinnelig oppfŋrt i 1917. Bygningnene har en opprinnelig kostpris p³ kr. 839.399. Bygningene er ikke avskrevet siden 1970- tallet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 14 - Aksjer og andeler

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

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

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	115 920	139 293
Sum	115 920	139 293

Note 16 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 2 812 er bundne skattetrekksmidler.

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 60 andeler a kr 100 per rom, med kjŋkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 18 - Egenkapital

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

Note 19 - L³ n

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
L³ nenummer:	12130776599
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2015
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.03.2045
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 159 000
L³ nesaldo 01.01:	3 389 856
Avdrag i perioden:	84 399
L³ nesaldo 31.12:	3 305 457
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 843 368

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12130776599	1	67 839	67 839
	1	65 045	65 045
	1	64 286	64 286
	1	63 962	63 962
	1	63 848	63 848
	1	63 691	63 691
	1	63 541	63 541
	1	63 439	63 439
	2	63 349	126 698
	1	62 952	62 952
	1	62 628	62 628
	1	62 540	62 540
	1	61 416	61 416
	1	61 378	61 378
	1	61 370	61 370
	1	61 298	61 298
	1	60 663	60 663
	1	60 487	60 487
	1	59 898	59 898
	1	59 633	59 633
	1	59 617	59 617
	1	59 025	59 025
	1	58 774	58 774
	1	58 442	58 442
	1	57 601	57 601
	1	57 078	57 078
	1	56 303	56 303
	1	55 614	55 614
	1	55 486	55 486
	1	55 285	55 285
	1	54 965	54 965
	1	54 382	54 382
	1	53 060	53 060
	1	52 912	52 912
	1	50 833	50 833

L³ n

1	50 665	50 665
11	50 304	553 344
1	49 679	49 679
2	49 102	98 204
1	48 946	48 946
1	48 261	48 261
1	44 680	44 680
2	44 536	89 072
1	43 358	43 358
2	41 940	83 880
1	39 378	39 378

Kommentarer til l³ n

Pantel³ n er sikret med pant i bygninger som har en bokfrjrt verdi p³ 393.762.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder	Lars Vogt (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Nicolay Nicolaysen (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Andreas Rønning Langmark (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Cecilie Brein-Karlsen (sign.)	26.05.2024

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Lindern KV IV

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Lindern KV IV sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 760 519. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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 og forretningsfører (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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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 27.05.2024

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.

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

Oslo, 27. mai 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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
27.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	05/27/2024 12:47:53

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - i bakgården.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 34 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 37 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Camilla Leikvoll valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Elise Øygarden

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Vedtak:
Forslaget falt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

Vedtak:
Nicolay Nicolaysen ble ved akklamasjon valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Andreas Rønning Langmark
- Nicolay Nicolaysen

Vedtak:
Anne-Mette Spilling og Erik André Andersen ble ved akklamasjon valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Dag Asbjørnsen
- Aud Kvam

- Martin Brein-Akselsen

Vedtak:

Marthe Oldernes, Ingeborg Bøe Strand og Martine Viken ble ved akklamasjon valgt som varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.40.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen, for 2 år
Styremedlem, Anne-Mette Spilling, for 2 år
Styremedlem, Erik André Andersen, for 2 år
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll, 1 år igjen
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen, 1 år igjen
Varamedlem, Marthe Oldernes, for 1 år
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand, for 1 år
Varamedlem, Martine Viken, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Camilla Leikvoll (sign.)	11.06.2024



VEDTEKTER

Borettslaget Lindern KV IV

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV IV

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

1. Innledende bestemmelser

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern KV IV. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Laget består av eiendommer i Linderngata 1 og 3, Fayes gate 7,9,11 og 13, Geitmyrsveien 70, 72, 74 og 76, Kirkeveien 181 og 183 med festeret til grunnen (gnr.55, og bnr. 17).

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, 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 60 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Den totale andelskapitalen i laget er NOK 22 200.

2.2. Andelseiere

Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.3. 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 søknaden kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil 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

Overlating av bruk (fremleie) er ikke tillatt uten at andelseier på forhånd har godkjenning av styret i borettslaget.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at en andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I disse tilfeller trengs ikke samtykke fra styret.

Styret skal godkjenne søknad om overlating av bruk 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 årene. Godkjenning kan likevel nektes dersom forhold hos den som ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier har eller med samme forbehold om forhold hos den som bruken ønskes overlatt til rett til å få godkjent søknad om å 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 slektning 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

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

Andelseierens 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. Godkjenningen er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. [2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning 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 igjennom 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.

Andelseiere skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner 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

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

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

5. Felleskostnader

5.1. Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra de retningslinjene som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget med mindre annen gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

5.2. Panterett

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

6. Generalforsamling

6.1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst seks andelseiere 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 bolig har en stemme i generalforsamlingen uavhengig av antall eiere og hvor mange andeler det er knyttet til boligen.

En andelseier som eier flere boliger kan bare stemme for en bolig.

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 utale seg.

6.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for

avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, 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 general forsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7. Møteledelse, flertall og protokoll

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

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

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

6.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer skal velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Avgjørelser som tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, 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 bygningen eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10. Forretningsfører

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

6.11. Misbruk av posisjon i laget

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

7. Utbygging av kjeller/loft

7.1. Rammer og myndighet

Generalforsamlingen har fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er tilstede.

Laget har vedtatt egne retningslinjer for utbygginger.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrige vises til retningslinjene for loft/kjellerutbygging inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbygningsaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens §8-9.

8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så lagt 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 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 boligen til.

Når erstatningsansvaret er av 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 ned to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Fotnoter

1. Er det reist søksmål om nektelse av godkjenner eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort
2. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3. Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Vedlegg til Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV

VEDLEGGET REGULERER
UTBYGGING / BRUKSENDRING AV KJELLER OG LOFT

Punktene nedenfor er sist revidert og vedtatt på ekstraordinært generalforsamling den 14.oktober 1999.

Punktene fra 1 til og med 14 nedenfor er den 29.mai 2006 lagt til som Vedlegg til «Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV»
Punkt 15 ble lagt til ved ordinær generalforsamling den 08. mai 2018. Punktet ble oppdatert ved ordinær generalforsamling den 9. mai 2022.

1. Kun andelseiere i borettslaget har rett ti å søke om utbygging/bruksendring av fellesarealer i kjeller og på loft. Med fellesarealer menes alt areal unntatt leilighetene.
2. Med bruksendring menes også omdisponering av fellesarealer til utvidelse av bodareale. Andels eiere uten mulighet til utbygging av boareale gis fortrinnsrett til å disponere ledig fellesareale til utvidelse av bodareale såfremt dette ikke blokkerer for utbygging av boareale.
3. Før noe kan påbegynnes, skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan/skisse for arbeidene til borettslagets styre, som skal godkjenne planene på forhånd.
4. All utbygging skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser for arbeidene igangsettes. Utbygger plikter å meddele styret om dato for byggestart.
5. Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet skal bæres av andelseier. Eventuelle skader forårsaket av utbyggingen, og som registreres innen 5år etter ferdigstillelse, dekkes av utbygger/hans rettsetterfølger.
6. Ved enhver utbygging/bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Alle omkostninger ifm. Omdisponering av berørte andelseieres bodareal dekkes av utbygger.
   Andelseieren som skal gjøre utbygging/bruksendring må selv sørge for å oppfylle gjeldende krav til bodareal etter utbygging/bruksendring.
7. Det skal svares husleie av hele det utbygde arealet. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjelden. Leieprisen settes til 50% av grunnleieprisene, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles iht. fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.
8. Leieprisen regnes av hele det utbygde bruksareal iht Norsk Standard 3940. Leietid regnes fra det tidspunkt byggearbeidet har blitt igangsatt.
9. Dersom utbygging ikke blir utført som forutsatt, og borettslaget blir skadelidende, kan borettslagets styre med bistand fra en upartisk rådgiver, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning.
10. Ingen utbygger/bruksendring skal hindre fortsatt adkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker eller lignende.
11. I tillegg til det bodareale utbyggeren har bruksrett på, kan utbygging/bruksendring normalt foretas i et omfang inntil ca. 50% av tilgjengelig utbyggbart fellesareal (rulleboder, vaskerom, gangareal, tørkeloft) pr. andelshaver med utbyggingsmulighet. Der hvor 2 andelseiere har mulighet til å ut bygge samme areal,

skal dette deles likt, alternativt avgjøres dette av styret dersom praktiske årsaker tilsier at arealet ikke kan deles likt.

12. Det er en forutsetting at det blir bygget en direkte adkomst mellom leilighetene og det utbygde boareal. Leieboerne i toppleiligheter med hems ovenfor kan benytte dette arealet til utbygging.
13. Samtykke/Godkjennelse
    Det kreves godkjennelse av styret for å benytte felles kjeller eller loftsareal som vaskekjeller, rulleboder, gangareale og tørkeloft til utbygging.
    Alle andelshavere i den aktuelle oppgangen skal bli informert av styret om at det er søkt om å få bygge ut felles lofts- eller kjellerareale. Innsigelser fra oppgangens andelshavere skal foreligge styret skriftlig. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknaden om utbygging/bruksendring hvor blant annet skal legges vekt på hensynet til de berørte andelshavere.
14. Salg av leierett
    Andelshavere kjøper leierett til fellesareal av Borettslaget Lindern Kv IV ved styret. Prisene beregnes ut fra bruksareal iht Norsk standard 3940 og indeksreguleres en gang pr år den 01.01. i henhold til endringen i SSB's konsumprisindeks. Pris for kjeller og loftareal med kr 1.600,- pr m2. Prisene skal gjelde fra og med 1. Juni 2010.[1]
15. Ved oppussing av bad/kjøkken og/eller utbygging av loft/kjeller skal alle soilrør og vanntilførselsrør byttes. Borettslaget dekker 50% av kostnadene av eksisterende rør mens nye rør dekkes av andelseierne selv. Det må fremlegges kvittering fra godkjent rørlegger får å få refundering av kostnadene.
    Ved utbygging av kjeller må utbyggeren/andelseieren sørge for at det blir drenert innen to år etter ferdigstillelse. Eventuelt før andelseieren selger innen de to årene etter utbygging. Borettslaget dekker 50% av kostnaden. Det må fremlegges kvittering fra godkjent entreprenør får å få refundering av kostnadene.[2] Dersom en uavhengig takstmann bekrefter at kjelleren er tørr og at det dermed ikke er
    behov for drenering så kan andelshaveren søke utsettelse av dreneringskravet. Takstmann knyttet til dette må besørges og bekostes av andelshaver selv.[3]

[1] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2010.
[2] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2018.
[3] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2022.

011 ORDENSREGLER VEDTATT AV STYRET 22. APRIL 2018

Ordensregler
for
Borettslaget Lindern Kvartal IV

Vedtatt av styret 22.04. 2018

I henhold til leiekontrakten er leietaker (andelseier) forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Beboere skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer, og plikter også å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.

2. Naboene skal ikke forstyrres med unødvendig bråk. Dette gjelder også i felles- og utearealene. Det skal være ro i borettslaget etter kl. 22:00. Beboere vise hensynsfullhet ved spilling av musikk og lignende, og private vaskemaskiner/tørketromler må ikke benyttes etter kl. 22.00 på hverdager og kl 20.00 på helligdager. Støyende byggearbeider skal ikke foregå i helger og på helligdager, og begrenses i størst mulig grad etter kl. 17:00 på hverdager.

3. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud herunder gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i oppganger, kjeller- og lofts-arealer og bygget skal ikke forlates mens oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel går.

4. Lagring av brensel må bare skje i kjellerbodene. Kjellerne må ikke benyttes til oppbevaring av ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Overtredelse av forbudet kan føre til at overtrederen gjøres økonomisk ansvarlig for alle skader/reparasjoner dette medfører.

5. Fellesarealene i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig og nødutganger må holdes åpne og ikke sperres. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagerplass. Boder, samt hoved-, kjeller- og loftdører skal holdes låst.

6. Utearealene skal også holdes ryddig og rene. Bord, benker og fellesgriller skal ryddes og rengjøres etter bruk og søppel skal fjernes. Sykler skal parkeres i sykkelboder. Leker og barnesykler skal ryddes vekk daglig etter bruk. Ved bruk av skøytebanen på vinteren skal skøyteutstyr ryddes og lys ved skøytebanen skrus av etter bruk. Skøytebanen skal ikke benyttes etter kl. 22:00.

7. Vedlikehold av fellesarealene skjer ved dugnader. Bruk av fellesarealer må skje slik at plener, beplantning, hagemøbler, lekestativer, m.m. ikke blir beskadiget.

8. Bilkjøring i bakgården skal begrenses i størst mulig grad og man skal aldri ha høyere hastighet enn gangfart. Det er kun tillatt å parkere i bakgården ved nødvendig av- og pålessing. Hvis det er behov for å parkere ut over dette, kan portner kontaktes for en midlertidig parkeringstillatelse. Overtredelse kan medføre bot og gjentatte overtredelser kan medføre borttauing uten varsel.

9. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel, for eksempel avfall etter oppussing må den enkelte selv besørge bortkjørt. Avfall skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk, og styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere annet avfall i tråd med retningslinjer fra Oslo kommune. Hageavfall skal plasseres i tilhengeren i hjørnet innerst ved Fayesgate.

10. Det er ikke tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er likevel tillatt når man arver leilighet i borettslaget og allerede har husdyr. Det forutsettes at det gis melding til styret før innflytting og at en er villig til å undertegne kontrakt.

11. Den som ønsker at det skal reageres ved eventuelle overtredelser av ordensreglene eller andre regler, må gi styret skriftlig melding om overtredelsen. Ved gjentatte overtredelser kan styret gi overtrederen skriftlig beskjed om at ytterlige overtredelser kan få betydning for leieforholdet.

011 FESTEKONTRAKT

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått ..matr.nr. som er spesifisert på vedhæftede tillegg...

og er .48426.55 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. .14528,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

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 retenivå 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 re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare 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.

§ 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 inen ..... 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning 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. 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.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 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.

§ 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, innløsing 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 av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 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. Oppnåes 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

% Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Kindergkomplekset I - II og III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Geitmyrsveien 56,58,62,64, 64b,66 og 68.
Sayesgate 1,3,5, 2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Kinderngt. 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugene Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Aker distrikt kv. IV og V.

Gnr. 55, bnr. 1 og 3 hvorfra ca. 18500 m2 skal utskilles og gis eget bnr. og det er dette utskillendes areal som festet skal omfatte.

Tillegg til § 7:

"Etter annen setning (3.linje(skytes inn:

"Denne bestemmelse 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 forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

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.

BOLIGEIENDOMMEN

% Oslo Leiegårder

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i vestre byskriverdistrikt utgjør kr. 3.463.000.-
Tragår for avdrag av festet grunn " 299.265.50
kr. 3.163.734.50

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i Aker byskriverdistrikt utgjør kr. 1.955.000.-
Tragår for avdrag av festet grunn " 185.000.-
kr. 1.770.000.-

Oslo, den 2. april 1952.

Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Geitemyrsveien 56,58,62,64,64b,66 og 68.
Fayesgate 1,3,5,2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Linderngaten 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugéne Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Kvartal V som ved kartforretning av 1.mars 1952 er gitt gnr. 55,bnr. 18 og 19 og skal sammenføyes til ett bnr. 18.

Nærværende festekontrakt omfatter etter dette bare gnr. 55, bnr. 17 som ved oppmålingsforretning av 1.mars 1952 omfatter 8950 m2. Festeavgiften for dette areal blir kr. 2.685,- pr. år.

O s l o, den 18. aug.1955.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Lindern kv. IV. Det betales ikke godtgjörelse for overdragelsen.

O s l o, den 8. desember 1955.
Boligrådmannen.

Boliglaget
Lindern kv. IV

ES/EN 68/20

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 532.800.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen följgende særbestemmelser gjelde:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Hypotekforeningen og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritet både etter Creditbankens obligasjon kr. 532.800.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 7.11.51 skal med dette utgå.

Oslo, den 18. juni 1960.
Boligrådmannen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 4

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2021
	21/12253	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Boretslaget Lindern Kvartal 4 og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 55/17 vil bli oppregulert med virkning fra 1. juli 2022.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift
I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2012.

Hva blir ny festeavgift?
Ny årlig festeavgift fra 1. juli 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 118 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. juli 2012 - 1. juli 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. august 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Hørte Lunde
LINDERNGATA 3

Dato: 21.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508159
8391872

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.55 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20250321 for LINDERNGATA 3.

GNR. 55 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1952.

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

8950 m²

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

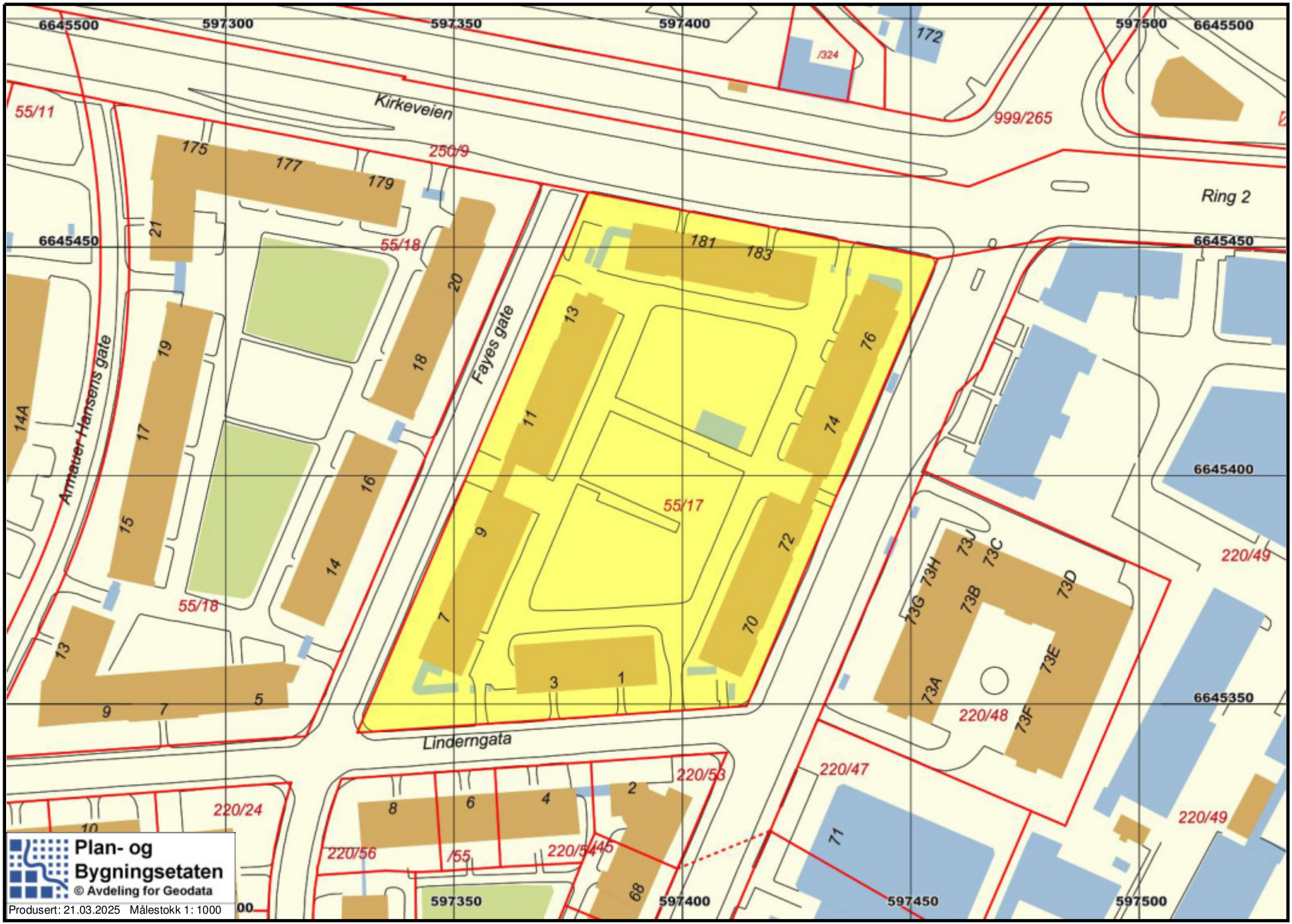
Målestokk= 1: 1000.

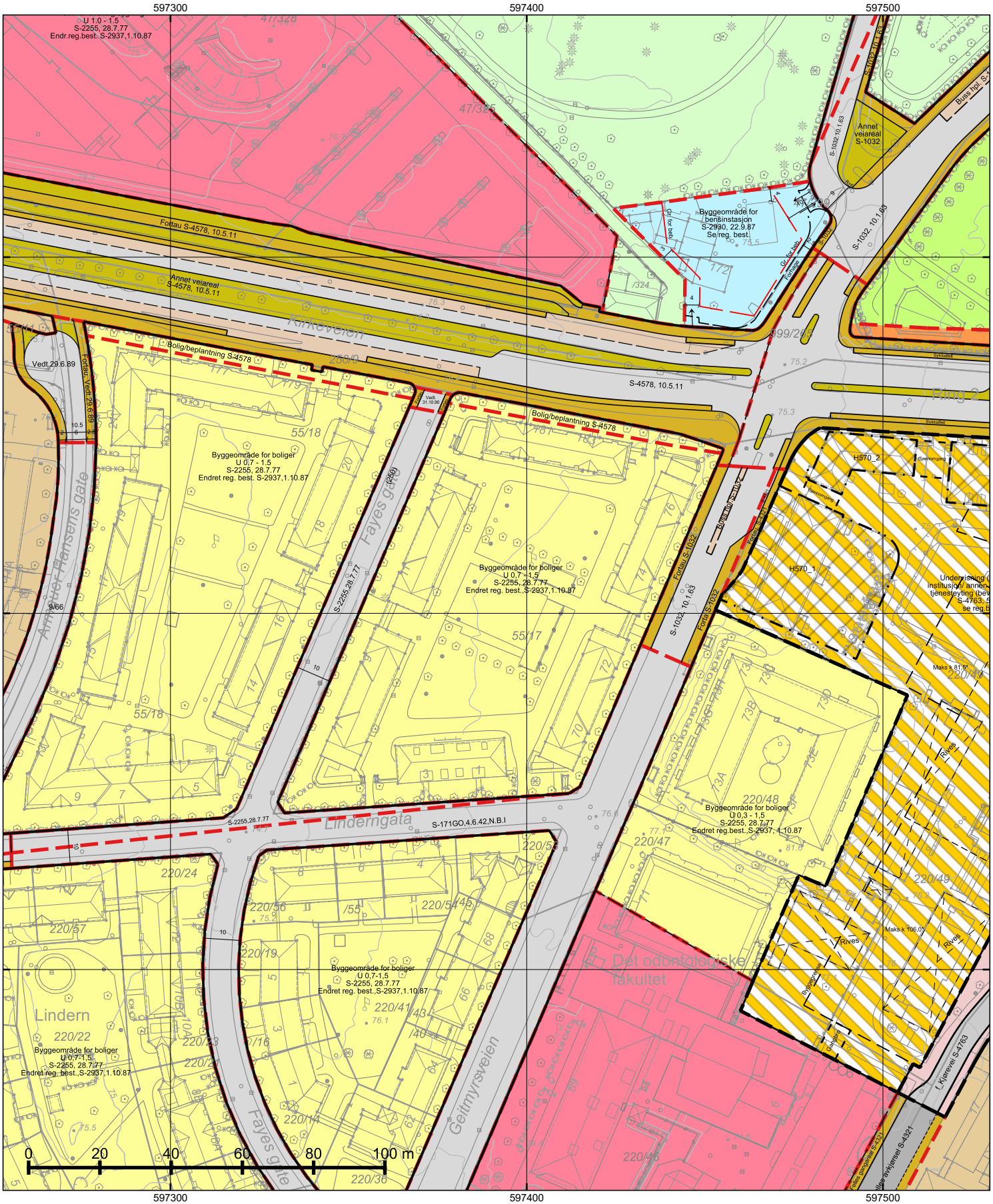
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6645500
597300
597350
597400
597500
6645500
Kirkeveien
55/11
250/9
999/265
172
/324
175
177
179
21
55/18
181
183
Ring 2
6645450
6645450
Arnaldur Hansens gate
19
17
15
14A
55/18
16
14
20
18
Fayes gate
13
11
9
7
3
1
55/17
76
74
72
70
6645400
220/49
73J
73C
73H
73G
73B
73D
73A
73E
73F
220/48
6645350
220/47
13
9
7
5
Linderngata
220/24
10
220/53
8
6
4
2
220/56
/55
220/54
445
68
71
220/49
597350
597400
597450
597500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.03.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140053/ 86508159
Adresse: LINDERNGATA 3
Gnr/Bnr: 55/17

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

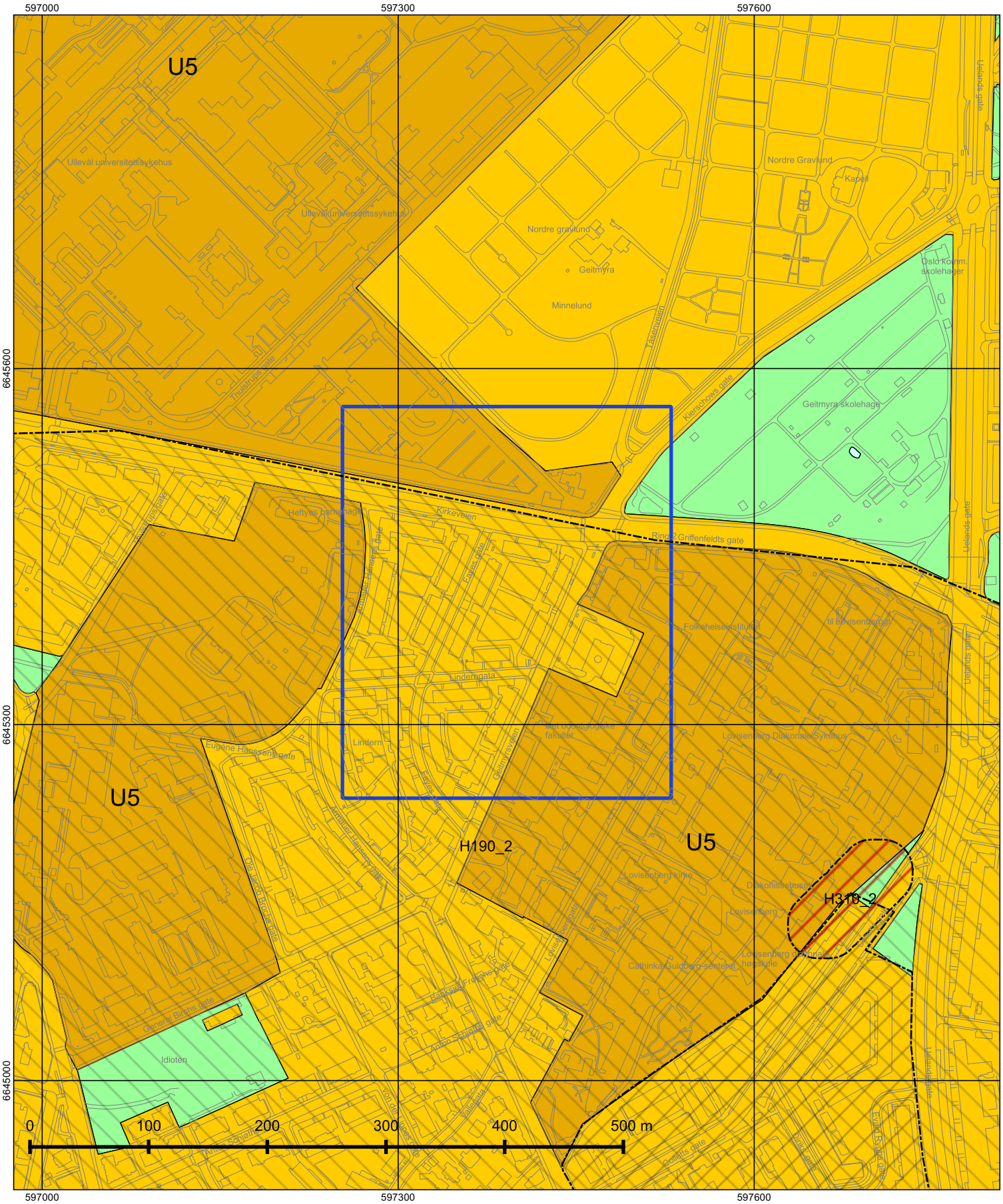
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140053/ 86508159
Adresse: LINDERNGATA 3
Gnr/Bnr: 55/17

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140053/86508159
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

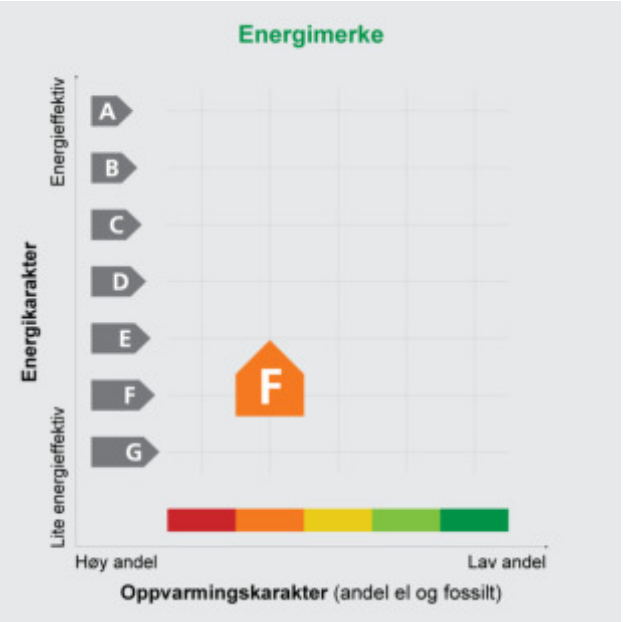
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Linderngata 3
Postnr	0455
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	59 / H0202
Gnr.	55
Bnr.	17
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1237056
Dato	14.03.2021



Innmeldt av	Pernille Ursin Rein

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1917
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Linderngata 3
Andelsnr. 59 Orgnr. 954489256 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0166

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

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

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater