PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FAYES GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Fayes gate 3, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 16

Andelsnummer 73

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



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26086 **Eiendomsverdi ref nr:** WY5416

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje, beliggende i populært område på Lindern.

Hovedsakelig laminat gulv og malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredning er opplyst å være fra 2021.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Veggmontert klosett og dusjsone med regnfallsdusj.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

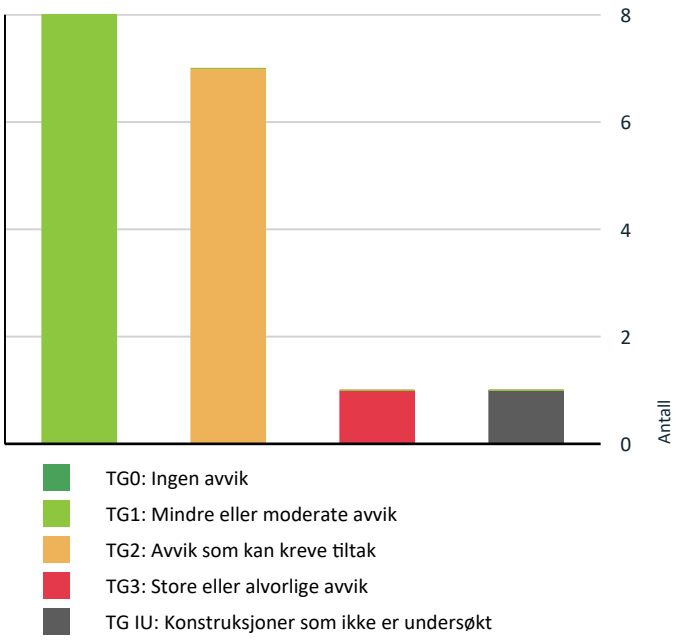
3-roms leilighet i bygningens 2.etasje.

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

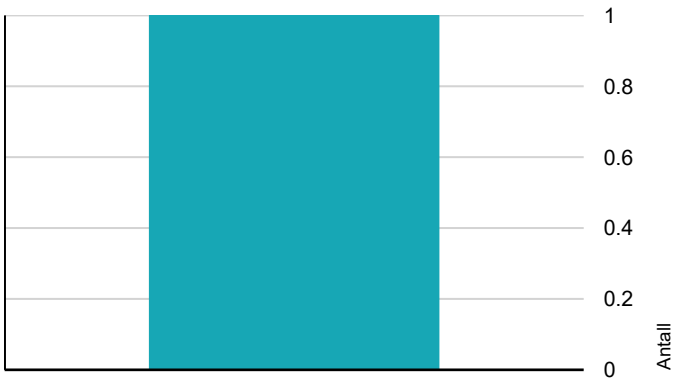
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i bygningens 2.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 2.ETASJE.



Byggeår
1918

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2013.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør.

–

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

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i støpejern med malte trinn.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

–

Bygningen ble oppført i 1918 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

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,80 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Noe merker i laminat gulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, antas isolert med stubbloftfyll.

–

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

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i gang, soverom og stue.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm på ett soverom (største).

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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate på gulv 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset Innerdører med 3/4 speil.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene.
Plassbygdskap i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.

Opplyst av tidligere salgsoppgave:
Badet er pusset opp i 2005. Skiftet varmekabler og gulvfliser i 2015.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

På befaring ble det påvist at innerdør er plassert i våtsonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

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

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjsone med regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Påviste skader må utbedres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i tidligere hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten unormale avvik.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2021.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, mikrobølge, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast.
Stoppekran i luke på det minste soverommet og under kum på kjøkkenet.

–

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

–

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert avløps pumpe i benkeskap under kjøkkenkum.
Det bør påregnes noen kostnader i henhold til service av pumpe.
Det kan forekomme noe lyd fra avløps pumpe.

–

Det er ikke opplyst om noe avvik med pumpen.
Det er montert waterguard i benkeskap ved pumpe.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i hjørne på kjøkkenet.

Ikke kontrollert pga tilgang.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

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.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja elektriker fra Elfikseren/Boligelektrikeren og monterte speil/stikkontakt i 2022
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

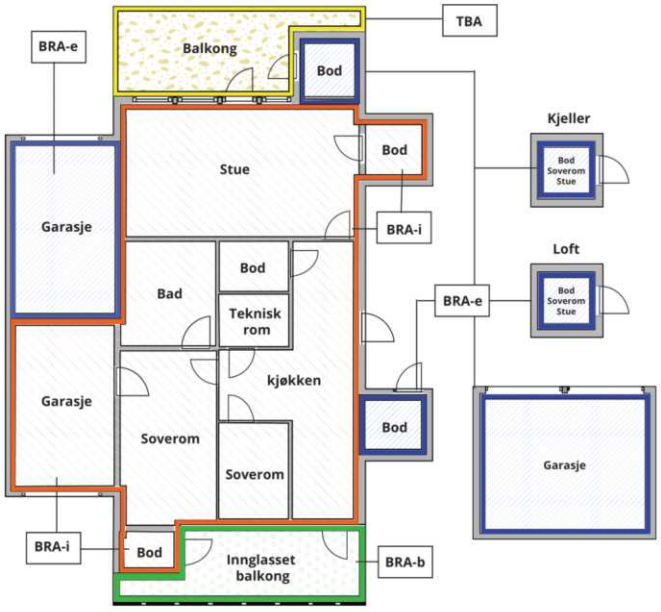
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningens 2.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
2. Etasje	53			53	
Kjeller (fellesarealer)		7		7	
SUM	**53**	**9**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller (fellesarealer)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 4 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 7,4 m².

Begge er merket med: leil 70.

–

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Jeg kjøpte leiligheten i oktober 2023. Etter min overtakelse har det ikke vært noen problemer eller arbeider i boligen.
Tidligere eier pusset opp leiligheten i 2021.
I 2022 oppstod en vannskade i forbindelse med rørleggerarbeid utført av Ringside Rørleggerbedrift AS. Skaden oppstod under arbeidet og ble meldt til Gjensidige.
Gjensidige engasjerte Belfor til å utbedre skaden. I forbindelse med dette ble kjøkken demontert og remontert, og gulv i gang, kjøkken og begge soverom ble skiftet. Himling og vegger ble også utbedret/byttet og malt.
Kjøkkeninnredningen fra 2021 ble beholdt.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Gaute Tyssebotn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	16	0	0	335.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Fayes gate 3			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv 1

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
070/LINDERN KVARTAL 1 BORETTSLAG	947638246	070	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Gaute Tyssebotn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
73	300	17 480	*31.12.2025*	190 835	*26.02.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje, 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 335,3 m².
Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år.
Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 109- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, nyere blokker og næring.
Bygningen ble tatt i bruk i 1918 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 81 leiligheter fordelt på 11 oppganger.

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	56657177	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Lite soverom, Ett soverom er mindre en tidligere anbefalt størrelse, kalt soverom pga rommets innredning på befaringsdag.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260097

Selger 1 navn
Gaute Tyssebotn

Gateadresse
Fayes gate 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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260097

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ledspeil og stikkontakt på bad montert av Elfiksern/Boligelektrikeren AS i 2022 v/forrige eier
Arbeid utført av	Elfiksern/Boligelektrikeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	I 2022 hadde forrige eier Belfor inne for å utbedre en håndtverkerfeil. De demonterte og remonterte da vann og avløp koblet til kjøkken.
Arbeid utført av	Belfor

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	Ifølge takstmann så er det skjevhet i gulv/etasjeskille som forventet i gamle bygårder. Gulvene har også noen bruksmerker.

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	Forrige eier flyttet og bygget nytt kjøkken og oppgraderte flater og soverom i 2021 ved Total Oppussing AS Ledspeil og stikkontakt på bad montert av Elfiksern/Boligelektrikeren AS i 2022 v/forrige eier Forrige eier opplevde i 2022 en håndverkerfeil når Ringside Rørleggerbedrift AS byttet rør. Skadeoppfølgingen gikk via Gjensidige forsikring som benyttet Belfor til å bytte gulv på begge soverom, gang og kjøkken, samt vegger og himling inkl elektrisk samt remontere kjøkken.
Arbeid utført av	Elfiksern/Boligelektrikeren AS/Belfor Norway AS/Total Oppussing AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsyn av skorstein/ildsted fra Oslo Kommune desember 2023, ingen merknader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260097

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplevde i 2022 en håndverkerfeil når Ringside Rørleggerbedrift AS byttet rør. Skadeoppfølgingen gikk via Gjensidige forsikring som benyttet Belfor til å bytte gulv på begge soverom, gang og kjøkken, samt vegger og himling samt remontere kjøkken. Siden jeg kjøpte har det ikke vært gjort noen endringer/arbeider på rør eller elektrisk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 92260097

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: 92260097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Tyssebotn	0a05b0a13e84e938063e2f9bd7dfa3a773a23ba5	24.03.2026 16:46:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260097

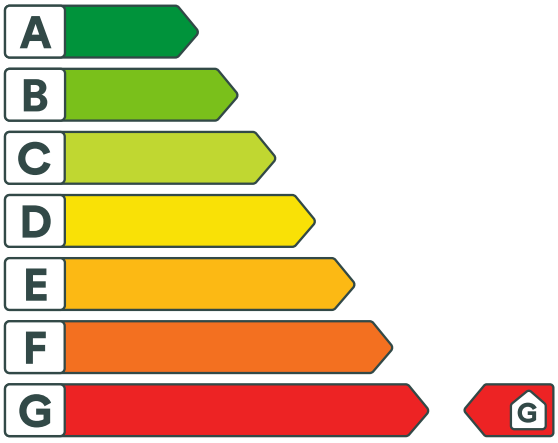
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Fayes gate 3, 0455 OSLO**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274444**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541961**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 999 kWh**

Fayes gate 3, 0455 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fayes gate 3, 0455 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Tuva Linea Haugen Westin
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: tuva.westin@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260097 . Vår ref.: 1085-1-070 Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lindern Kvartal Nr 1 Brl
Organisasjonsnr:	947638246
Andelseier:	Tyssebotn, Gaute
Medeier:	
Leilighetsnummer:	070
Adresse:	Fayes Gate 3, 0455 OSLO
Andelsnummer:	73
Gnr.	220
Bnr.	16
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56657177.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside til selskapet er www.lindern.no Epost til styret : lindernkvartal1@styrerommet.no Generalforsamlingen i 2007 vedtok at felleskostnadene skal økes den 1.juli hvert år,- med minimum konsumprisindeks fra foregående år. Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år. Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Festekontrakt innhentes hos kartverket. Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret. P-plassen følger ikke boligen ved salg. Styremøte hver første tirsdag i mnd. Rentekostnadene til borettslaget lån økes til faktiske kostnader når renten går opp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207951641
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	12 377 811,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208082248
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	3 793 698,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 109,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 526,00	
Lån 2	21,00	
Lån 2	283,00	
Lån	950,00	
Kabel-tv	329,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 190,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 856,-
Annen formue:	17 480,-
Gjeld:	203 809,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207951641
Restsaldo:	144 205,96
Kapitalkostnader:	962,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208082248
Restsaldo:	46 628,65
Kapitalkostnader:	296,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 834,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post:styrelederoslo@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Kartverket

PRIVATMEGLEREN AKSEPT
ULLEVÅLSVEIEN 14
0171 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-25-0483 (Synne Berg Farstad)
Vår referanse: 3820672/27008128
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 20

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306830	105	22.8.1955	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	220	14	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/306830/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 09:26

Geitemyrsvn. 62.

Dob. nr. 682 1955
22/8

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 220 Bnr. 36 .
Boligalget Lindern kv. I.
en del av eiendommen Lindernkomplekset kvartal I-II-III-IV-V.
Denne har fått matr.nr. 62,64,64b,66,68 Geitemyrsveien. Matr.nr.1,3,5 Fayesgate. Matr.nr. 2,4,6,8 Linderngaten.
og er 6326,85 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. 1.898,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Boliglaget
Lindern kv. I

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Vedtekter

for Lindern kvartal nr 1 borettslag org, nr 947 638 246. Gnr: 220 og Bnr: 14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56 i Oslo Kommune. Vedtekten er vedtatt på generalforsamling torsdag den 10. mai 2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.12.11.
Endret på ordinær generalforsamling 07.05.12. Endret på ordinær generalforsamling 10.05.16. Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Lindern kvartal nr 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100 pr. rom.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til fysisker personer (ref pkt 2-1-2).
Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og borettslagets husordensregler.

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(8) Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har, eller burde hatt kjennskap til dette. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Ved flytting/rehabilitering av baderom og kjøkken plikter man å følge gjeldende lovverk og byggeforskrifter og konferere med Styret om hvilke endringer som er tillatt. Ved omdisponering av bruksrommene skal styret konfereres og bli forelagt en plan. Styret kan komme på befaring hvis de ønsker dette. Etter riving, men før igangsetting av installering/rehabilitering kan styret leie inn en uhildet fagmann på beboers bekostning for å godkjenne plan for utførelse.
Før installering av avløpspumper skal det først innhentes godkjenning av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. UTBYGGING AV FELLESAREALER I KJELLER/LOFT

En andelseier kan erverve borett til kjellerareal / loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat. Andelseier kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett.

Takst for arealet settes til 10.000,- per m2 BRA på loft og 8.000,- per m2 BRA på kjeller. Prisene reguleres 1. januar hvert år etter boligprisindeksen, med virkning fra 1.januar 2017.

Søkeprosess, prosjektering og bygging skal gjennomføres i henhold til gjeldene lover og forskrifter i Norge og Borettslagets "Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. I tvistesaker er generalforsamling beslutningsmyndighet på vegne av borettslaget.

All utbygging skal godkjennes av styret og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten og være i henhold til plan- og bygningsloven. Utbygger selv skal søke byggetillatelse hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger plikter å sende søknad til kommunen senest 6 måneder etter at kontrakten med borettslaget er signert. Utbygger plikter videre å igangsette utbyggingen straks denne er godkjent av styret og Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 12 måneder etter at godkjent byggetillatelse / igangsettingstillatelse foreligger.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av revisor
- Behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Valg styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer evt. andre utvalg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier gir rett til en stemme på generalforsamlingen, jf. §§ 3-2, 4-1 og 7-10 i borettslagsloven. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

LINDERN KVARTAL 1

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER
Vedtatt på generalforsamling 10.05.2016 med endring 05.05.2021 (pkt 6.3)

1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å utbygge loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingssaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer.

0. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

2.1 Forberedelser
Andelseier som ønsker utbygging må vurdere hva han ønsker å bygge ut, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Utbygger skal varsle styret og andelseiere i oppgangen om man vil søke om utbygging. Andelseier(e) i samme etasje gis 30 dager frist til å henvende seg skriftlig til styret om at man også søker om å bygge ut. Dersom en slik henvendelse ikke foreligger, kan utbygger sende søknad om borett til styret, vedlagt plantegning. Dersom en slik henvendelse foreligger, så må andelseierne utarbeide en omforent søknad med plantegning. **Dersom andelseiere ikke kommer til enighet skal styret utarbeide en plantegning som bekostes av andelseierne. Dersom styret ikke kan finne en løsning som gir alle andelseiere mulighet til å bygge ut, tilkommer boretten den/de andelseier(e) som byr høyest pr. kvm.**

2.2 Innhente arkitektbistand.
Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder/tørkeplass/skap vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå hvor ny og gammel bod til de berørte beboerne er plassert, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt av de berørte boder. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet. Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten).

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.

Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret. Kopien av søknaden som overleveres beboerne må minst ha utfylt punktene I til III under punkt 2.7 nedenfor. **Nederst på både tegningen og søknaden, skal det fremgå en tekst om at; "utbyggingen og den nye bodsituasjonen er varslet og ved et eventuelt salg av leiligheten før utbyggingen er ferdig, vil det bli informert om den nye bodsituasjonen til ny andelseier". Etter teksten skal det fremgå leilighetsnummer, dato og signatur fra samtlige beboere i oppgangen. Signaturen kan enten påføres på et felles eksemplar, eller et eksemplar fra hver beboer.**

2.4 Beboere må skriftlig bekrefte at de har mottatt kopi av tegningen og søknaden, og at de er kjent med at eventuelle innsigelser mot utbyggingen må fremmes skriftlig for styret innen 30 dager etter mottakelsen, med en begrunnelse for hvorfor innsigelsen fremmes. Dersom det ikke er mulig å få signatur på en slik bekreftelse, må det fremlegges dokumentasjon på at det i rekommandert post er innsendt tegning og søknad, med informasjon om at det må gis en skriftlig redegjørelse til styret innen 30 dager, dersom man motsetter seg søknaden.

2.5 Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges. Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) såfremt det foreligger en skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier(e) og at kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe fellesareal, herunder areal som benyttes til tørkeloft, fellesbod, gang og fellesvaskeri. **Ved søknad om å kjøpe areal som benyttes til fellesvaskeri, må nytt fellesvaskeri på minimum 5m2 bygges i samme gård og med god adkomst.**

Utbygger kan søke om å kjøpe areal utover det som er direkte over eller under egen andels grunnflate såfremt det kan vises til skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier og at det kan vises til at tilstrekkelig lydisolasjon og forskriftsmessig brannsikring vil gjennomføres.

2.6 Søknad
Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

I. Tegning
II. Signatur på tegning/søknad fra samtlige beboere i oppgangen. Alternativt vedlegges dokumentasjon på at samtlige i oppgangen har mottatt tegning/søknad, og er kjent med fristen for å motsette seg utbygging.
III. Kvittering på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

2.7 I søknaden skal det gå fram:

I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere, dersom disse må flyttes fra eksisterende plassering. Det må tydelig fremgå om ny bodplassering fører til redusert plass eller en mer uhensiktsmessig plassering for berørte beboere.
III. Plassering/oppmåling av ny tørkeplass eller andre fellesfunksjoner som blir endret.
IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt og fristen for å komme med innsigelse har gått ut. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp søknaden.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten, samt at ingen andelseiere i oppgangen har kommet med rettidig innsigelse av vesentlig vekt. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i utbyggers foreslåtte planløsning, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

3.3 Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en eller flere berørte beboere, på en saklig begrunnet måte med innvendinger av vesentlig vekt, skal søknaden behandles av generalforsamlingen. Styret har fullmakt til å vurdere om innvendingene er av en slik betydning at behandlingen skal overføres til generalforsamlingen. Dette gjelder med mindre søknaden kan endres, slik at den likevel kan behandles av styret.

3.4 Søknader som skal behandles av generalforsamlingen skal gis byggestopp inntil saken er endelig behandlet.

4. Framdrift etter at søknad er endelig godkjent

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 3 måneder etter at søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført.

4.2 Oppmåling av utbyggingsarealet foretas så snart søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum. Både utbygger og borettslaget kan kreve ny oppmåling dersom første måling ikke aksepteres. Dersom utbygger påklager oppmålingen, fremsettes klagen til styret innen 30 dager etter at første oppmålingsresultat er kjent. Forretningsfører vil nå få i oppgave å oppnevne en ny takstmann, som skal gjennomgå den første taksten, og foreta kontrolloppmåling. Den som påklager første oppmåling, må stå for bestilling og betaling av kontrolloppmålingen. Den oppmålingen som siste takstmann kommer frem til, gjelder som grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeidene inntil brukstillatelse foreligger. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader, på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av polisen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene

- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og nabooppganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller håndverker.

5 Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelsesrapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Blir ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgang medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

6. Kostnader, betalingsbetingelser og mislighold

6.1 Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 6000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

6.2 Utgift til taksering og oppmåling betales av utbygger direkte til takstmannen som styret har oppnevnt. Dersom takstmannens taksering og oppmåling ikke aksepteres, må kostnadene til ny taksering og oppmåling av en takstmann oppnevnt av forretningsfører betales av den som ikke aksepterer første taksering og oppmåling. Partene aksepterer at forretningsfører i tilfelle på fritt grunnlag og etter egen skjønn velger en egnet og kvalifisert takstmann. Betalingen refunderes ikke uansett utfall av ny taksering og oppmåling.

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det utvidede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene.
Felleskostnader pr. kvm. for sammenslåtte andeler beregnes på samme måte som for øvrige andeler og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2025 for alle utvidede og sammenslåtte andeler.

6.4 Det skal betales et depositum på kr 100.000 skal innbetales samtidig med forfall for kjøpesummen. Beløpet indeksreguleres årlig ihht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017.

Beløpet settes på borettslagets konto, og renten tilfaller utbygger. Depositumet skal stilles til sikkerhet for eventuelle merutgifter/merarbeid borettslaget påføres eller skader som byggingen fører med seg på eiendommen til borettslaget eller andre. Beløpet kan også brukes til dekning av eventuelle merutgifter/merarbeid, eller til eventuelt utgifter til å sette tilbake arealet i samme stand, samt eventuell konvensjonalbot ved for tidlig innflytting eller forsinkelsesgebyr dersom byggingen ikke blir ferdigstilt iht. avtalen. Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger senest 30 dager etter at ferdigstillelsesattest fra konsulent er mottatt av styret, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort.

6.5 Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Utbyggeren blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan utbygger ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

6.6 Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må utbyggeren eventuelt søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor utbyggerens kontroll, og utbygger har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.

Borettslaget Lindern Kvartal I

ORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i trapperom, kjellerarealer og loftsarealer. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for borettslaget.

2. Beboerne plikter å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.

3. Beboerne må til enhver tid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheter og fellesareal. På søn- og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00 om morgenen og etter kl. 21.00 om kvelden.

4. Det er ikke tillatt å parkere i gården uten særskilt tillatelse fra styret.
   Kun nødvendig kjøring tillates, og i den forbindelse også korte opphold for av- og påstigning og liknende. Kjøring må utføres med særlig forsiktighet.

5. Møbler, materialer og andre gjenstander må ikke plasseres i oppganger, kjellerganger, fellesareal på loft eller liknende.

6. Husdyr tillates ikke. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.

7. Mating av dyr som fugler og katter er forbudt.

8. Ytterdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være låst.

9. Vaskeriene kan benyttes alle dager mellom kl. 08.00 - 22.00.
   Vaskemaskiner, tørketromler og sluker skal rengjøres etter bruk.
   Vaskeriet forlates som man ønsker å finne det.

10. Tøy kan henges opp til tørk på tørkestativene i gården eller i vaskeriene. Drypptørt tøy kan også henges på loftene. Tøy skal ikke tørkes, luftes eller ristes i vinduene eller balkonger. Tøy må ikke henge ute på søn- eller helligdager.

11. Beboerne må ikke foreta utvendige ombygninger, påbygninger eller andre fasadeendringer. Flaggstenger, blomsterkasser og liknende må ikke monteres.

Oslo, 26. juni 2001,
endret med tilføyelse i punkt 1 og endringer punkt 3 på
generalforsamling 7. mai 2002

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1085

Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Velkommen til årsmøte i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter i Lovisenberggata 4E.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Cathrine Karlsen velges som møteleder

Forslag til vedtak
Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000. Ekstern styreleder får utbetalt honoraret etter avtale hver måned. Det gjenstår kr 80 000 som skal fordeles på styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000 for perioden.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder

Cathrine Karlsen (ekstern)

Styremedlemmer

Tobias Martinsen (gjenvalg) - Geitemyrsveien 66

Eirik Evjen - Geitemyrsveien 68

Varamedlemmer

Kari Grimholt - Fayesgate 3

Emilie Bergrem - Fayesgate 5

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahls Gate 96 A
Styremedlem	Kristina Maria M. Brunsson Holmblad	Linderngata 6
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66
Styremedlem	Sverre Nils Søvold-Simonsen	Geitmyrsvn. 66
Styremedlem	Karoline Underthun	Geitmyrsvn. 64
Varamedlem	Jens Christian Heltne-Rivenes	Linderngata 6
Varamedlem	Kristian Ormhaug	Fayes Gate 1

Valgkomiteen

Henrik Hemmestad	Fayes Gate 3
Julia Pettersen	Linderngata 2
Anne Kristine Rustad	Geitmyrsvn. 68

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl
Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.
Lindern Kvartal Nr 1 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947638246, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnr:220/14 16 19 36 40 43 45 53 54 55 56 56

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er EY.

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden fra ordinær generalforsamling 2023 frem til generalforsamlingen mai 2024.

Hvert av styremedlemmene har hatt ansvaret for å svare på henvendelser fra eiere på Vibbo hver måned, og det er fordelt ulike ansvarsområder. Varamedlemmene har også deltatt på styremøter og bidratt med oppgaver i styrearbeidet.

Økonomi

Det vises til årsregnskapet for 2023 og budsjettet for 2024.

Det ble vedtatt en låneramme på kr 4 000 000 på ekstraordinær generalforsamling januar 2023. Låneopptaket har finansiert tidligere prosjekter dekket av driftsmidler, mindre vedlikehold og hele rørprosjektet. Økonomien er styrket fra 2022, og det vises i endringen av disponible midler som nå er positiv. Det anbefales fra Obos at man har disponible midler på kr 15 000 per andel.

Styret har innhentet teknisk bistand fra Usbl Prosjekt i forbindelse med forprosjektet og gjennomføringen. De har bistått med befaringer, tilstandsvurdering og forberedelser/deltakelse på ekstraordinær generalforsamling i januar. Andre leveranser har vært beskrivelse av prosjektet, innhentet tilbud fra entreprenører, utarbeidet rapporter og tegningsgrunnlag. Det har vært utfordringer underveis i prosjektet, og det har vært viktig for styret å ha en dialog og gjennomgang av løsningene.

Prosjektleder har også bistått med gjennomgang av kamerainspeksjoner, kontroller, SHA-plan, og sikret at både den og HMS ansvaret er ivaretatt underveis i prosjektet.

Renten på fellesgjelden har økt betydelig gjennom perioden fra 4,15 % januar 2023 til 5,85 % per april 2024. Renten sammen med økning i KPI på varer og tjenester, har påvirket felleskostnadene til den enkelte andelseier.

Styret har gjort flere grep i 2024 for å redusere kostnader, og dette har også blitt presentert på beboermøtene. Eksempler på dette er at avtalen med Obos som er redusert med kr 40 000,- per år, avtale for Tv/bredbånd hos Telenor er redusert med kr 143 500,- per år, reduksjon i kommunale avgifter for avfall på ca. kr 70 000,- per år. I tillegg har styret nå valgt å si opp den faste avtalen med vaktmester sommeren 2024 og heller kjøpe inn tjenester ved behov.

Utskifting eller strømpekjøring av utvendige overvann- og avløpsrør

Prosjektet ble gjennomført fra september 2023 til april 2024. De 100 år gamle rørene er enten strømpekjørt eller skiftet ut avhengig av hvilken tilstand de var i. Prosjektet ble finansiert med fellesgjeld, og generalforsamlingen vedtok en låneramme på kr 4 000 000 for å dekke både rør, utbedringer i gårdsrommet og drenering ved veggene i Lunden.

Oppgradering og vedlikehold av butikklokalet

Butikklokalet ble ferdig og klargjort for drift og utleie fra sommeren 2023. Det ble signert en avtale med Havens fra 1. juni, men på bakgrunn av at partene ikke ble enige om

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

tilrettelegging av drift og oppstart så er avtalen nå hevet. Styret har overtatt lokalet og jobber med å finne ny leietaker så raskt som mulig.

Ny bredbåndsavtale med Telenor

Styret har inngått en avtale med Telenor for 1 år som heter Telenor Frihet. Alle eiere i borettslaget betaler nå kr 299 hver måned gjennom felleskostnadene for bredbånd, og så har man egen avtale for TV kanaler hvis man ønsker det.

Når avtalen utløper så kan det vurderes om det er andre avtaler som er mer gunstige for borettslaget.

Beboermøter våren 2024

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2023 at man ønsket et beboermøte med mulighet for diskusjoner, informasjon og ulike temaer. Møtene skulle være et samarbeid mellom styret og beboere, og sikre alle som ønsket mer innsikt i borettslaget sin drift. Det ble et godt oppmøte med mange gode spørsmål og innspill.

Temaene har vært status for økonomien og kostnader til vedlikehold, i tillegg til hvilke muligheter man har for å spare inn på utgiftene og øke inntektene.

Andre saker i perioden:

- Søknader om utbygginger
- Lekeplass og nytt klatreapparat på uteområdet
- Drenering ved butikklokalet
- Renovasjon og endring av plassering/leveranse for avfall
- Avsluttet vaktmesteravtalen
- Avholdt 2 dugnader høst og vår, i tillegg er det julegrantenning med servering og LindernMarkedet med loppemarked og aktiviteter for hele området.

Forestående vedlikehold for kommende periode på 1-5 år

- Forprosjekt rør innvendig (prioritert høsten 2024)
- Balkonger sikres i fasaden
- Oppganger males og pusses opp
- Skifte felles hoveddører
- Kjeller og bodarealer

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 195 764 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at faktiske økninger av felleskostnader i 2023 ikke ble lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er kr 3 171 887 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konto drift og vedlikehold vvs for omfattende grave og rørarbeider på grunn av tette- og skifte av avløpsrør. Det er og store kostnader i konsulenthonorar for tilstandsvurderinger av rør. Det er for lavt budsjettert under, forsikringer, kommunale avgifter og andre driftskostnader spesielt vaktmester og renhold som skyldes arbeider utover ordinær avtale.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindern Kvartal Nr 1 Brl.

Lån

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av kategori felleskostnader, leietillegg påbygg øker med 6 %, lån øker med 6%, lån påbygg øker med 41,85 % og lån 2 øker med 1,85 % fra og med 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern KV 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV 1 som 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1YOMU-7VMAP-CBI6B-YGMCP-V2U0O-PCXK3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1YOMU-7VMAP-CBI6B-YGMCP-V2U0O-PCXK3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-24 14:16:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1YOMU-7VMAP-CBI6B-YGMCP-V2U0O-PCXK3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-333 120**	**166 827**	**-333 120**	**749 938**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 708 666	-218 867	421 000	964 117
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-74 987	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-133 289	-281 081	-121 000	-378 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 083 058**	**-499 948**	**300 000**	**586 117**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**749 938**	**-333 120**	**-33 120**	**1 336 055**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 245 923	65 924
Kortsiktig gjeld	-2 495 985	-399 044
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**749 938**	**-333 120**

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 469 029	3 777 076	4 284 000	5 450 000
Andre inntekter	3	10 735	2 685	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 479 764**	**3 779 761**	**4 284 000**	**5 450 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 022	-35 518	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-251 900	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-7 834	-7 634	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-177 115	-170 300	-131 000	-187 726
Konsulenthonorar	7	-479 441	-124 369	-110 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-3 003 905	-741 470	-367 000	-292 000
Forsikringer		-554 372	-487 259	-535 000	-600 000
Festeavgift		-92 188	-92 188	-80 000	-92 200
Kommunale avgifter	9	-872 435	-717 346	-808 000	-1 006 156
Energi/fyring		-59 582	-74 138	-70 000	-75 001
TV-anlegg/bredbånd		-443 449	-421 853	-440 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-581 545	-553 676	-549 000	-546 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 522 887**	**-3 677 651**	**-3 351 000**	**-3 520 883**
DRIFTSRESULTAT		**-2 043 123**	**102 110**	**933 000**	**1 929 117**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 632	52 007	0	0
Finanskostnader	12	-737 175	-372 984	-512 000	-965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-665 543**	**-320 976**	**-512 000**	**-965 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 708 666**	**-218 867**	**421 000**	**964 117**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 708 666	-218 867		

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	507 226	507 226
Andre varige driftsmidler	14	74 987	0
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**582 313**	**507 326**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 597	34 074
Forskuddsbetalte kostnader		18 842	17 763
Andre kortsiktige fordringer	16	85 798	0
Driftskonto OBOS-banken		283 277	4 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 166	9 566
Sparekonto OBOS-banken		2 807 244	100
SUM OMLØPSMIDLER		**3 245 923**	**65 924**
SUM EIENDELER		**3 828 236**	**573 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 310		24 800	24 800
Udekket tap	17	-15 843 988	-13 135 322
SUM EGENKAPITAL		**-15 819 188**	**-13 110 522**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 983 439	13 116 728
Borettsinnskudd	19	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld		100 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 151 439**	**13 284 728**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 075	48 830
Leverandørgjeld		2 298 625	334 376
Skyldige offentlige avgifter	20	3 290	12 854
Påløpte renter		85 006	2 983
Påløpte avdrag		28 989	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 495 985**	**399 044**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 828 236**	**573 250**
Pantstillelse	21	17 660 000	13 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024
Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Cathrine Karlsen/s/ Tobias Martinsen/s/ Karoline Underthun/s/

Sverre N. Søvold-Simonsen/s/ Kristina Maria M. Brunsson Holmblad/s/

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 373 572
Lån/Renter	603 171
Parkeringsleie	182 700
Leietillegg for påbygg	146 652
Eiendomsskatt	77 028
Lokaler	64 788
Vinduslån	53 662
Lån	45 115
Avdrag	3 399
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 550 087**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-46 270
Lokalleie	-34 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 469 029**

NOTE: 3

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

ANDRE INNTEKTER	
Dugnad	700
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 735**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 022
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 022**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret fått dekket servering til styremøter for kr 1 314, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 834.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-150
USBL	-458 197
SUM KONSULENTHONORAR	**-479 441**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-215 536
Drift/vedlikehold VVS	-2 251 161
Drift/vedlikehold elektro	-110 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 223
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 922
Kostnader leiligheter, lokaler	-305 014
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 003 905**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-78 465
Vann- og avløpsavgift	-426 553
Feieavgift	-10 583
Renovasjonsavgift	-356 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-872 435**

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-6 600
Container	-42 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 183
Diverse leiekostnader/leasing	-5 007
Driftsmateriell	-9 071
Lyspærer og sikringer	-7 929
Vaktmestertjenester	-308 250
Vakthold	-6 875
Renhold ved firmaer	-146 763
Andre fremmede tjenester	-5 403
Kontor- og datarekvisita	-563
Trykksaker	-23
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 314
Andre kontorkostnader	-4 424
Porto	-200
Bankgebyr	-3 428
Velferdskostnader	-5 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-581 545**

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 243
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 121
SUM FINANSINNTEKTER	**71 632**

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-652 376
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 562
Renter på leverandørgjeld	-237
SUM FINANSKOSTNADER	**-737 175**

NOTE: 13	
BYGNINGER	
Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
SUM BYGNINGER	**507 226**

Gnr.220/bnr.14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56
Tomten er festet av Oslo Kommune. Festetiden er 70 år fra 1951.

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2023	74 987	
		74 987
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**74 987**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i O.B.F. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1. Pålydende: 100 Balanseført verdi:100

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostostnader korrigert i 2024	48 956
Tilgode offentlige avgifter	36 842
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**85 798**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
	-13 655	
Opprinnelig 2021	749	
Nedbetalt tidligere	539 021	
Nedbetalt i år	95 646	
		-13 021 082
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt i år	37 643	

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

	-3 962 357
	-16 983
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**439**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-68 000
SUM BORETSINNSKUDD	**-68 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 290
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 290**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 983 439
Påløpte avdrag	28 989
TOTALT	**17 012 428**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
TOTALT	**507 226**

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

Annen informasjon om borettslaget

Styret
Det vises til opplysninger som fremkommer i styrets årsrapport. Styret kan kontaktes på epost lindernkvartal1@styrerommet.no og gjennom Vibbo.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller via appen Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Borettslaget v/styret forvalter og leier ut i alt 20 parkeringsplasser. For nærmere informasjon må interessenter ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt
Systemnøkler bestilles skriftlig ved henvendelse til borettslagets styre, kontakt Vibbo for mer informasjon.

Vaskeri
Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66,
Linderngata 8 og Fayesgate 1. Drift av vaskeriene dekkes av borettslaget. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskinene og tørketromlene, og tenk på at andre enn deg selv også bruker vaskeriet.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56657177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lindern Kvartal Nr 1 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utvendige overvann og avløpsrør	Utskifting og strømpekjøring for utvendige avløp og overvannsrør
2017 - 2017	Drenerer	
2014 - 2014	Piperahabilitering	Alle pipeløp rehabiliteres med innvendig stålrør og piper over tak mures opp.
2012 - 2013	Nye vinduer	
2008 - 2008	Installering av brannvarslingsanlegg	Installering av brannvarslingsanlegg på fellesområder
2004 - 2004	Puss og maling av trappetrinn i oppg.	Puss og maling av trappetrinn og repo i oppgangene.
2004 - 2004	Utbedring av grøntområder i indre gårdsr	Utbedring av grøntområder i indre gårdsrom.
2003 - 2003	Omlegging ledninger m.m.	Omlegging av ledninger og kabler i oppgangene. Anskaffelse av nye kjeller- og loftsdører. Puss og maling av vegger og tak i oppgangene.
2000 - 2000	modernisering av alle fellesvaskeriene	Oppussing/modernisering av alle fellesvaskeriene inkl. anskaffelse av ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og tørketromler.
1999 - 1999	Maling av alle vinduene/vindussprossene	
1992 - 1992	Diverse	1992: Oppussing med ny puss og maling av alle yttervegger og legging av nytt tak, dvs. nye taksteiner. Etterisolering av kjellere (tak) og loft (gulv). Anskaffelse av nye ytterdører og entredører.

Transaksjon 09222115557515937018 Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 1085 **Selskapsnavn:** Lindern Kvartal Nr 1 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

---

Møtedato: 13.05.2024
Møtetidspunkt: kl. 18.00
Møtested: St. Hanshaugen Seniorsenter i Lovisenberggata 4E

Til stede: 27 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, var ikke representert.

Møtet ble åpnet av Cathrine Karlsen som er styreleder.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Cathrine Karlsen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Cathrine Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Julia Pettersen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000. Juster opp og forslag kr 230 000 på møtet.
Vedtak: kr 230 000 vedtatt (styreleder sitt honorar er fratrukket)

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557517968827 Signert CK, JP

6. Behandling av innkomne forslag og saker

Det er ingen innkomne forslag.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cathrine Karlsen foreslått.
Vedtak: Vedtatt

B Som styremedlem for 2 år, ble Tobias Martinsen foreslått.
Vedtak: Vedtatt

Som styremedlem for 2 år, ble Eirik Evjen foreslått.
Vedtak: Vedtatt

C **Som varamedlem for 2 år, ble Kari Grimholt foreslått.**
Vedtak: Vedtatt

Som varamedlem for 2 år, ble Emilie Bergrem foreslått.
Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18.50. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Cathrine Karlsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne
Navn: Julia Pettersen /s/

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557517968827 Signert CK, JP

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahlsgate 96, 0485 Oslo	2 år
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66, 0455 Oslo	2 år
Styremedlem	Eirik Evjen	Geitmyrsveien 68, 0455 Oslo	2 år
Styremedlem	Karoline Underthun	Geitmyrsveien 64, 0455 Oslo	1 år (ikke på valg)
Styremedlem	Sverre Simonsen	Geitmyrsveien 66, 0455 Oslo	1 år (ikke på valg)
Varamedlem	Kari Grimholt	Fayes gate 3, 0455 Oslo	
Varamedlem	Emilie Bergrem	Fayes gate 3, 0455 Oslo	

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

BESKYTTET
Transaksjon 09222115557517968827 Signert CK, JP

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tuva Linea Haugen Westin

Dato: 26.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527533
15861/ TUVALHW

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20260225 for FAYES GATE 3.

GNR. 220 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1918.

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

307 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

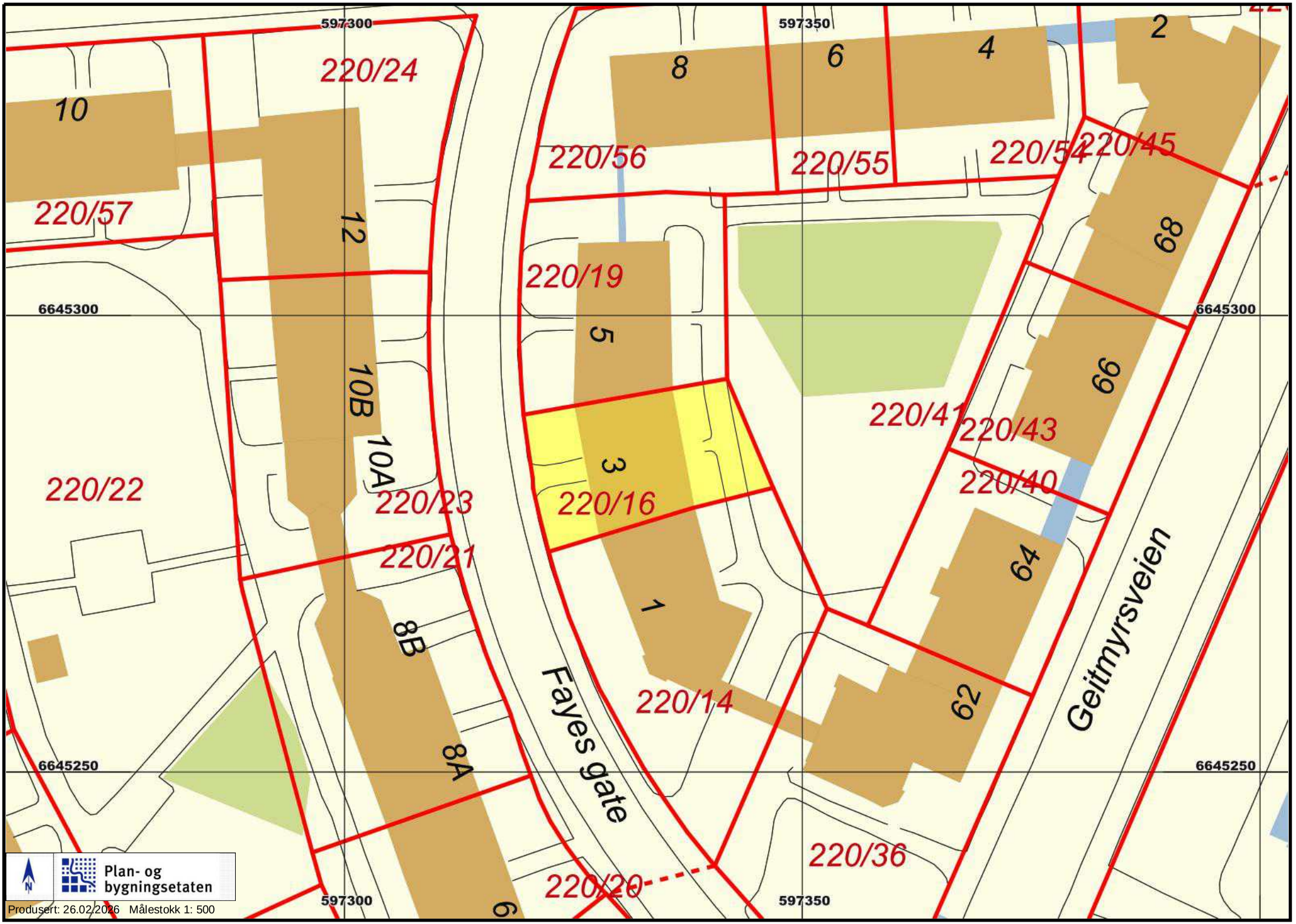
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

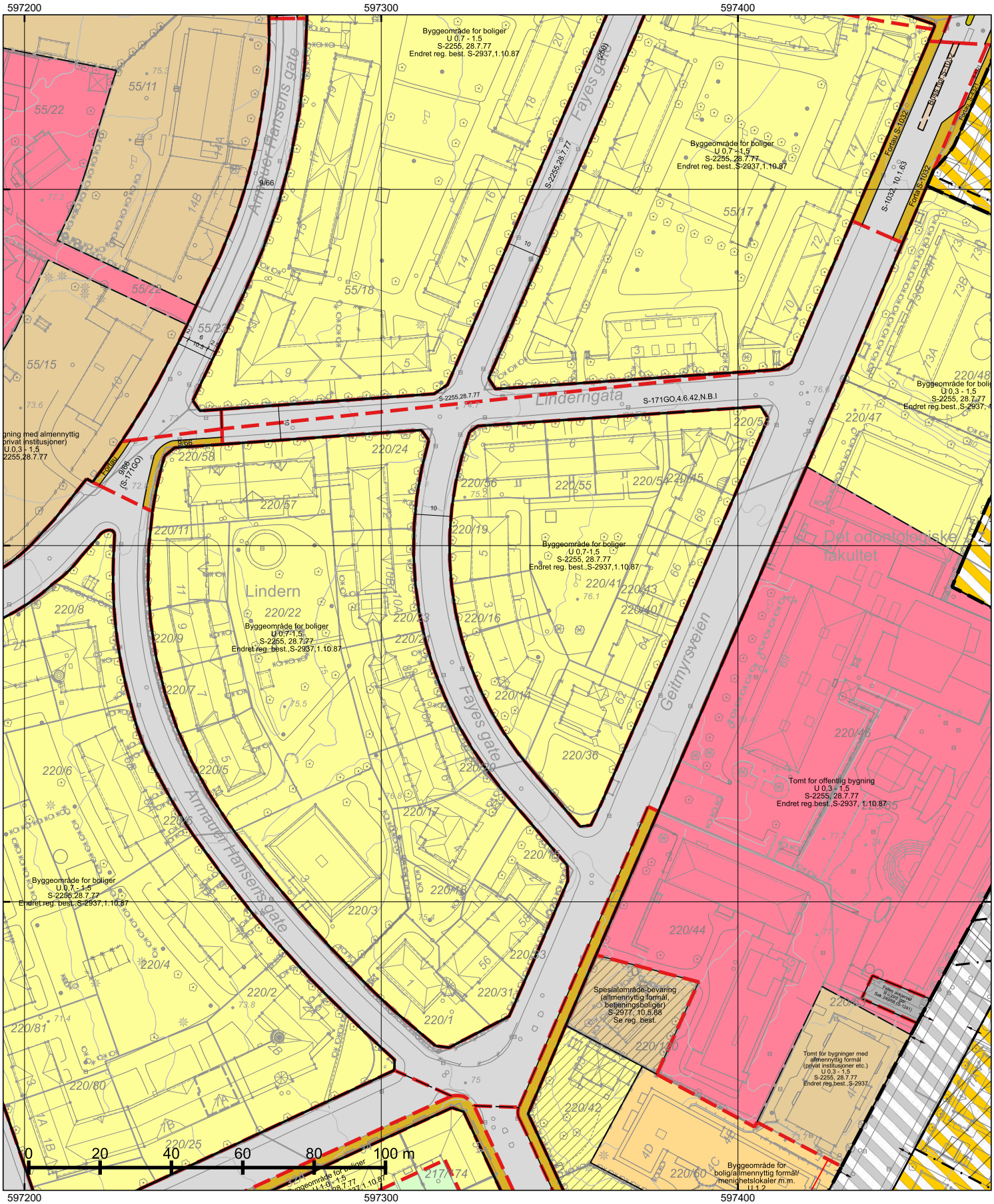
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597300
597350
6645300
6645250
220/24
220/57
220/56
220/55
220/54
220/45
220/19
220/41
220/43
220/40
220/16
220/22
220/23
220/21
220/14
220/36
220/20
10
12
10B
10A
8B
8A
8
6
4
2
5
3
1
68
66
64
62
Faye s gate
Geitmyrsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026

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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153715/ 86527533

Adresse: Fayes gate 3

Gnr/Bnr: 220/16

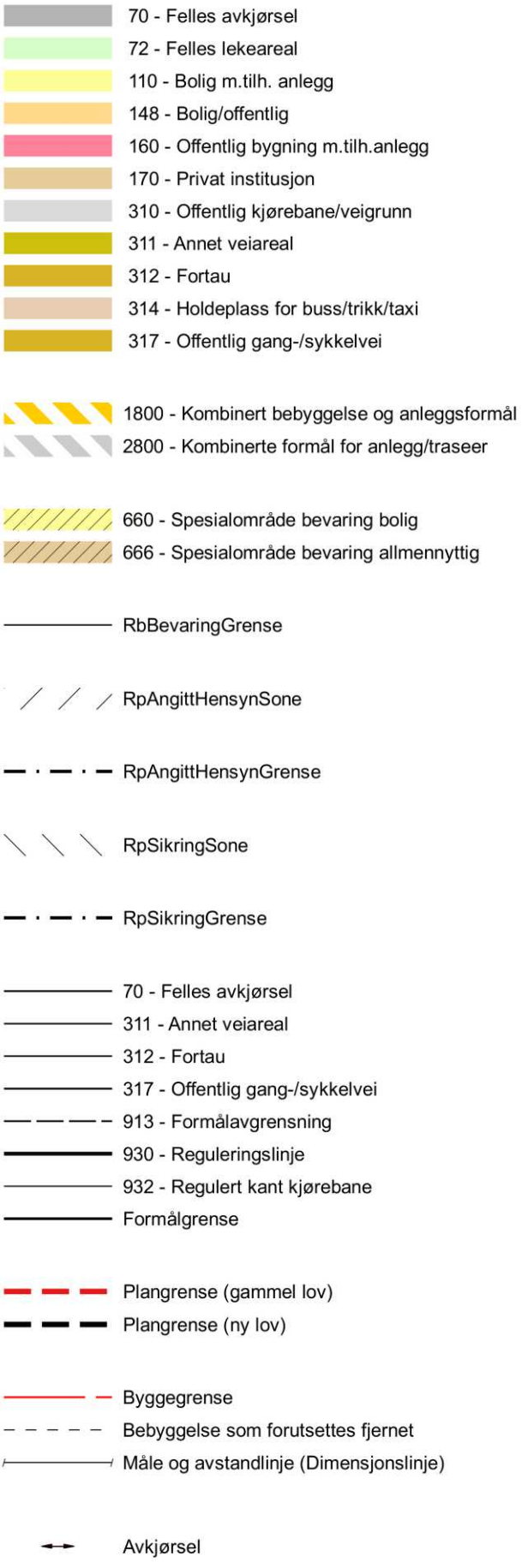
Deres ref.:

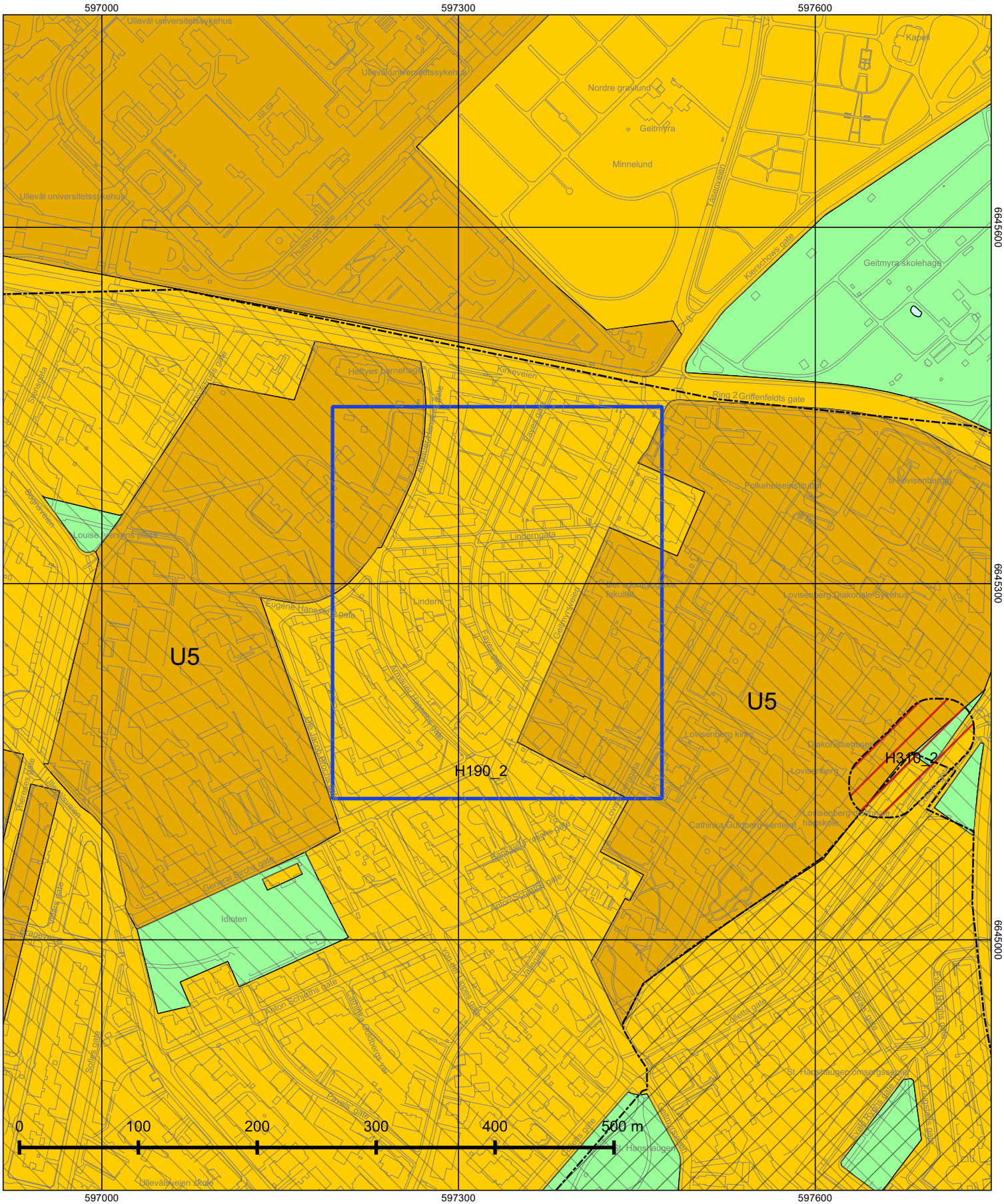
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153715/86527533
Deres ref.:

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



Fayesgt.

nr. 1-3-5

J.nr. 448/1915

Vaningshus.

V. D. I. No. 418 - 1915
Bilag.

Anmeldelse
& tegninger

1292
1/5

1

676/1915 = 219/16

Expeditions-Dokument I.

angaaende Vaskerimaskinhus.

paa Matr.-No. 60 Gjelleruppsveien (bygn. 4)

Indleveret 22 - juli 1915. Attesteret



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

Kristiania den 23/7-1915 Fæs Ingeniørkontor
Th. Dahlstrøm



Gjellerupsveien, hvis bredde er 15.70 m. er opparbeidet i rigtig höide. Fagas gate og Lindern gaten der er 10.0 m. brede, er ikke opparbeidet. Höideforholdene for disse 2 gater er bestemt saaledes: Gjæringspunktet mellem Fagas gates midtlinie og Gjellerupsveiens vestside skal ligge paa kote 76.00 m, hvorfra nævnte midtlinie falder mot nord med 1:83.3. Gjæringspunktet mellem Lindergatens midtlinie og Gjellerupsveiens vestside skal ligge paa kote 76.50 m, hvorfra nævnte midtlinie falder mot vest med 1:44.

Kristiania 27 juli 1915.

Gunnar Lock

KRISTIANIA
J.N. 131/1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

2

Jr. nr. 131/1915 Gjeldsregisteret 60.

Bygning 4.

Tilbakemeldes det bygningsinspektøren i vestre distrikt.

Kjældergulvet maa ikke ligge lavere end cote 73,8.

Grundbetingelsen betræffende opfyldning paa betingelse av, at ledningene ved septic Banken samt overvandet. Rummene anordnes dem ikke ved tilbygget.

Vandklosetanlegget bedømmes i henhold til regulativ for vandklosetanlæg § 6; andragende herom maa indsendes til magistrat og politiadvokatkontoret. Tilkrendelse med gaten maa søkes direkte til Kloakk.

De nærmere betingelser vil bli opgitt, naar den bebudede specialanmeldelse fremkommer gjennem vedkommende rørlegger. Detaljtegning av banken maa da medsendes.

Forøvrig henvises til de gjældende bestemmelser.

Kra. vand- og kloakvæsen den 21/8 1916

Ingeniør
Kristiania Kretskontor

Tilbakesendes Kra. Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 3die Septbr. 1915

O. Bjelke Holtermann.

210/1915 Klosetrummene maa skaffes tilstrækkelig lys og ventilation direkte til pipe. Endel klosetrum der ikke kan skaffes lys tillates ikke efter den foreliggende plan. De med "Alkove" betegnede rum har for liten lysflate. Dispensation i denne henseende vil ikke bli anbefalet. Det samme gjælder kjøkkenet X i loftetagen. Intet beboelsesrum maa faa mindre gulvflate end 6 m². I de rum av loftetagen, hvor manzardtak danner vag til beboelsesrum, forutsatten dette utført saaledes, at rummene

yder fuld beskyttelse mot kulde og fugtighet. Søppelkasserne tillates ikke anbragt nær vindu til beboelsesrum, saaledes som anmeldt. Gaardspladsen maa brolegges med muggen gatesten eller et andet dermed jevngodt dekke i fornøden utstrækning. Trapperummene maa let kunne utluftes. Bryggerhusene og kjøkkenerne maa gives effektivt dampavtrek gjennem ventil med fuld aapning.

3

Kristiania sundhetskommission den 9de september 1915.

Sendt 11te Septbr.

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS J.No. 1064 1915 INGENIØR

Oversendes Bygningsskjøn under Henvisning til de foranstaaende Bemerkninger.

A Anmeldelsen er stridende mot § 71, da Bygge-linjen særligt paa Hjørnet mot Gjetemyrs-veien ikke er befølgt, og da der er Avstandninger mellem de forskjellige Bygninger kun dekket av en Postal av Mur.

B Arealet for Parcel I er større end bestemt i § 476a, hvorfor der tilstrænges Dispensation herfra.

C Døraapningerne i Brandvæggene mellem de forskjellige Parceller i Kjælderen er stridende mot § 29 14 (§ 476-a ?)

D Trappeløpene til Kjælderen i Trappeværn-mene er stridende mot § 476 e.

E I Anledning av Ansøkningen i Anmeldelsen om Fritagelse for at anbringe Indkjørsel mot Gaten, maa den forelægges Regjeringens Kommunikasjonen.

F De grundmurede Takkvister er stridende mot § 29 2.

Forøvrigt bemerkes:

1) Klosetanlægget maa omarbeides og maa Plan

herav fremsendes til godkjendelse.

2) Takpennen paa Parcel I og L med den store midre Mansard-Takflate er stridende mot § 44.

2/V 3) Taket over Skatterum i Kjelderen maa utføres i skifer i Henhold til § 70.

3/V 4) Ved Skorstener merket a" i 1ste Etages Plan kan Vinduer ikke skaffes lovlig Avstand fra Træverk, hvorfor Pipemuffen her maa forandres.

4/V 5) I Parcel „L" tilstrenges to trukne Røkrør sammenføres som angivet med Rødt i 1ste Etage disse anbefales tillagt, naar de utføres paa hvorbestemt Maate, og maa Skapet merket b" slettes.

5/V 6) Beregning for nødvendige Ventilationstrukne Kanaler maa fremsendes.

6/V 7) Det forutsettes at Hovedindgangs-Dørene faar den i § 45 bestemte Bredde i alle 4 Bygninger.

7/V 8) Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles, forinden

a de under Pkt. B, C, D og E nævnte Dispensationer er indvilget.

b de under Pkt. A og E nævnte Forholde er ordnede,

c Blikkenslagget i dine Hovedtræk er anmeldt paagt og godkjendt,

d nye Planer med forandret Pipemuffe i Henhold til Pkt. 4 er indsendt og godkjendt,

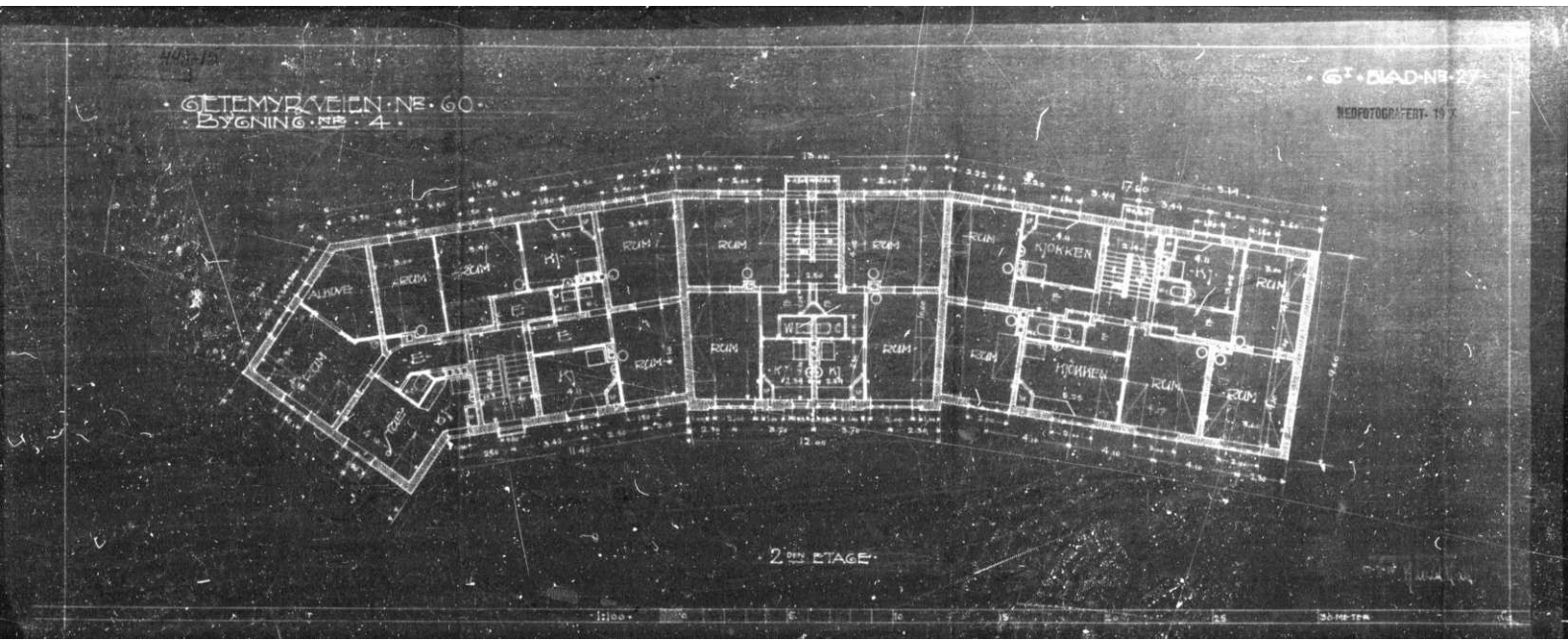
e Gutteopparbeidelsen er ordnet i Overensstemmelse med § 14.

Kristiania 16de Oktober 1913.
O. Bjelke Hetterneum

GETEMYRVEIEN NR. 60
BYGNING NR. 4

6TE BLAD-NR. 27

NEDFOTOGRAFERT 19 X



2DEN ETAGE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Postboks 1150 Sentrum

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad og w.c. i 2. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Fayes gate 3		75/2066

Byggherre

E.Bekkevold,
Fayesgt. 3,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Dato
KR/TA
15.desember 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fayes gate 3, 0455 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 16, andelsnr. 73 i LINDERN KVARTAL 1 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@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.
