PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

OLE JACOB BROCHS GATE 5A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

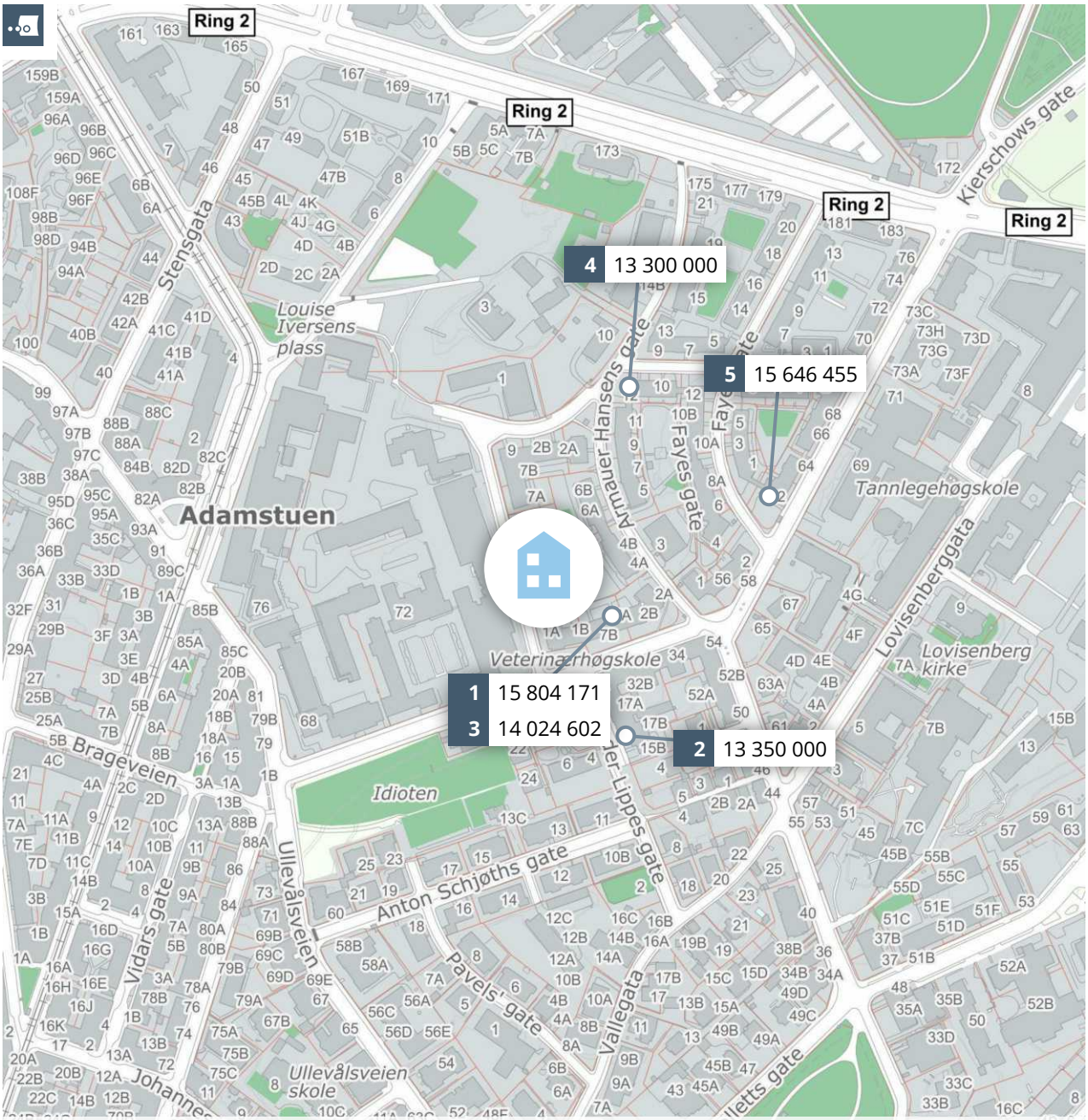
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLE JACOB BROCHS GATE 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Jacob Brochs gate 5 A, 0454 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 220 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERN RODE 1

Verdivurdert til

13 500 000

500 000	14 000 000	132 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	8 346
Formue	95 470
Soverom	3
Etasje	1

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 General Birchs gate 7 A 121 m² 1920 3. etg 5 sov	14.05.2024	13 700 000	**15 200 000**	604 171	15 804 171	**130 613**
2 von der Lippes gate 15 A 98 m² 1938 4. etg 3 sov	20.06.2024	13 500 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**136 224**
3 General Birchs gate 7 A 104 m² 1921 1. etg 3 sov	11.02.2025	12 500 000	**13 550 000**	474 602	14 024 602	**134 852**
4 Linderngata 12 97 m² 1919 1. etg 3 sov	25.03.2025	11 800 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**137 113**
5 Geitmyrsveien 62 120 m² 1916 3. etg 4 sov	10.02.2025	13 400 000	**15 300 000**	346 455	15 646 455	**130 387**

Ole Jacob Brochs gate 5 er plassert i et særegent nabolag som byr på et bredt spekter av fasiliteter og bekvemmeligheter. Dette området er kjent for sin kombinasjon av en sentral og stille beliggenhet med tilgang til nødvendige tjenester, noe som gjør det til et populært valg blant beboere i alle aldre.

Ole Jacob Brochs gate 5 A er en lys og sjarmerende andelsleilighet med moderne løsninger. Leiligheten har god intern beliggenhet og vender mot grønn og frodig bakgård/omgivelser. Leiligheten har flott utsyn og svært lite innsyn.

Boligen inneholder:
1.etasje: Entré, bad, stort spisekjøkken, stue med peis og soverom.
U. etasje: mellomgang, 2 soverom og bad.

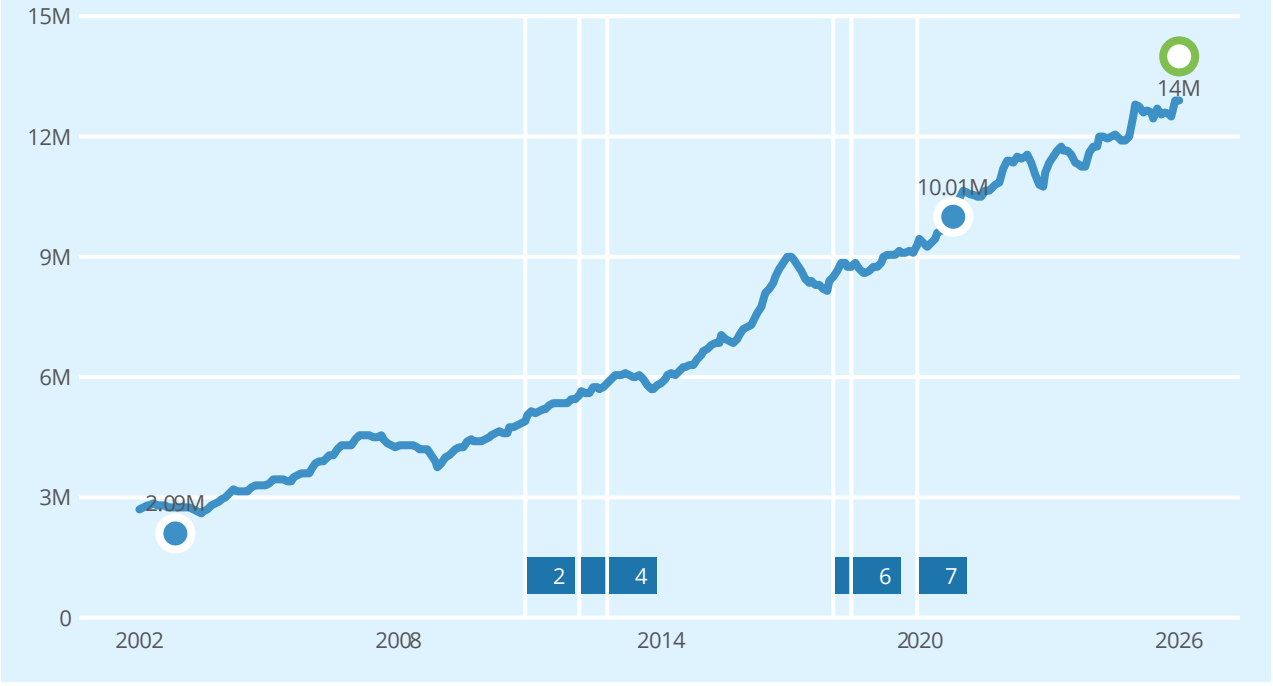
En bolig som dette bør være meget attraktiv i dagens boligmarked.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

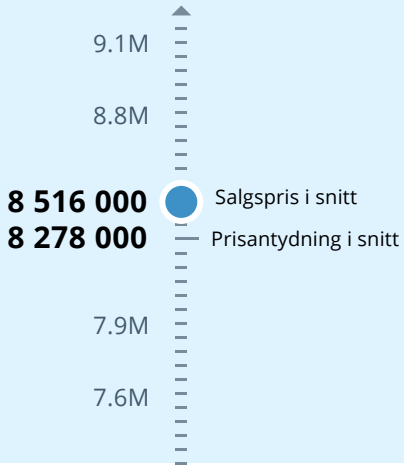
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.11.2020	24.11.2020	03.02.2021	9 400 000	9 500 000	508 870	10 008 870
01.11.2002	01.11.2002		-	2 060 000	30 182	2 090 182

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 1 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

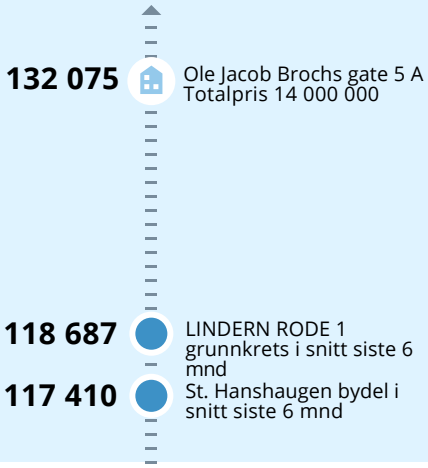
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Ole Jacob Brochs gate 5 A, 0454 OSLO OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 82

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26069 **Eiendomsverdi ref nr:** VP5645

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

Leilighet over 2 plan i bygningens 1.etasje og kjeller, sentralt beliggende på St.Hanshaugen/Bolteløkka bydel St.Hanshaugen.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021.
Benkeplate i stein.
Intgrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv med ukjent årstall i 1.etasje.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin.
Behov for modernisering.

Flislagt baderom i kjeller, opplyst å være fra 2014.
Gulvvarme.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører.

Leiligheten disponerer 1 stk loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

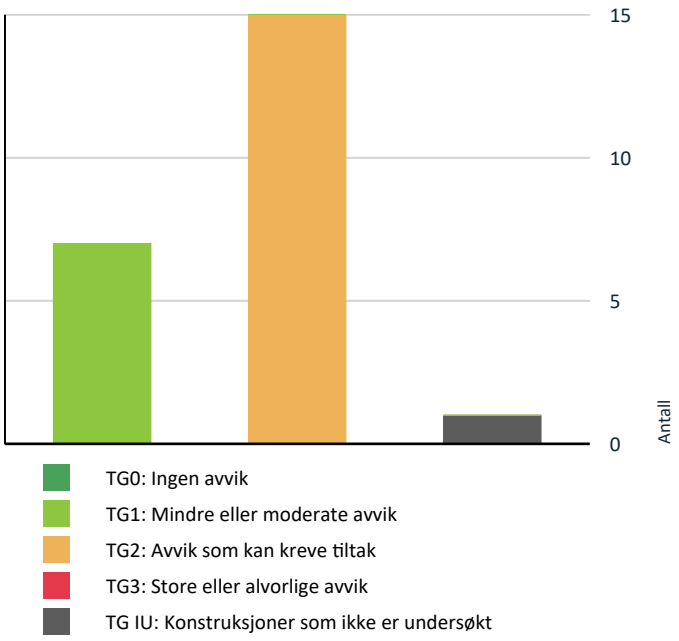
Leilighet over 2 plan, beliggende i bygningen 1.etasje/kjeller.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under "as bulit tegning"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan, beliggende i bygningen 1.etasje/kjeller.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN, BELIGGENDE I BYGNINGEN 1.ETASJE/KJELLER.



Byggeår
1921

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

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Bruksendring fra kjeller til bolig Opplyst av selger: Bygget ut kjeller med to soverom, bad og bod. Hovedentreprenør var Argus Bygg og Entreprenør v/Gunnar Velten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014 i 1.etasje.
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010 i kjeller.

–

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 2 Dører

Beskrivelse

Eldre entrédør i malt treverk.
Det er påmontert/ettermontert, antas å være brannglass over originalt trådglassvindu.
Dørpumpe er montert.
Ingen synlig merking på dør.

–

Brann- og lydklassifisert dør (B30/Db35) i kjeller mot fellesareal.

–

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør i kjeller subber i karm/terskel.

Ingen synlig brannklasse (merking på dør).
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør i kjeller har behov for justering.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner belagt med fliser.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

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

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

–

Bygningen stod ferdig i 1921, 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.

Tilstandsrapport

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang og i gang/trapperom i kjeller.
Laminat gulv på soverom i kjeller.
Ellers 1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte malte veggflater.
Malte murvegger i kjeller.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,68 m.

–

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.

–

På ett soverom i kjeller er det påvist en luke i gulvet, denne er ikke kontrollert pga tilgang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.
Støpt gulv i kjeller, noe nivå forskjeller i kjeller.

–

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

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i kjøkken, soverom og stue.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Fliser 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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører.
Tofløyet innerdør til soverom i 1.etasje.
Innerdør med ett speil i kjeller.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at flere dører er eldre og noe skjeve.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Plassbygdskap i entrè/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt baderom med varmekabler på gulv, ukjent årstall.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

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.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har trolig oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

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

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel i himling med downlights.
–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,27 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
–

På befaring ble det påvist at flere downlights ikke lyste.
–

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 flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

–

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke
unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

På befaring ble det påvist noe motfall på innsiden av innerdør.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. synlig membran /belegg.

–

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

Vurdering av avvik:
• 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

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• 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.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

På befaring ble det påvist riss i servant.
På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Luftespalte/hull 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.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

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.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme, opplyst å være fra 2014.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Opplyst av selger:
2014: Bad i kjeller oppusset av Oslo kommune. Bjørn Solheims Rørservice.

–

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.

–

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,16 m.

–

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

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:

• Det er påvist andre avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksvifte i på vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i stein, med underlimt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe skjev oppvaskmaskin, denne subber i benkeskap ved siden av.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes justering av oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber og i plastrør (Pex).

Tilstandsrapport

Trolig ett fordelerskap bak servantskap på bad i kjeller, bør sjekkes nærmere.
Stoppekran i kasse på bad i 1.etasje.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Anlegget bør sjekkes av fagmann, det anbefales å lage større åpning til stoppekran i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.

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.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod.
198 liter med produksjonsår fra 2010.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.

–

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

–

Det er montert ett radon sug, denne står plassert i kjellerbod.

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.
40 Amp hovedsikringer og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

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.

Tilstandsrapport

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 Ja, 2021, 2025 Utført av Rett Elektro

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

   Ja, 2021,2025- Utført av Rett Elektro

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

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?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

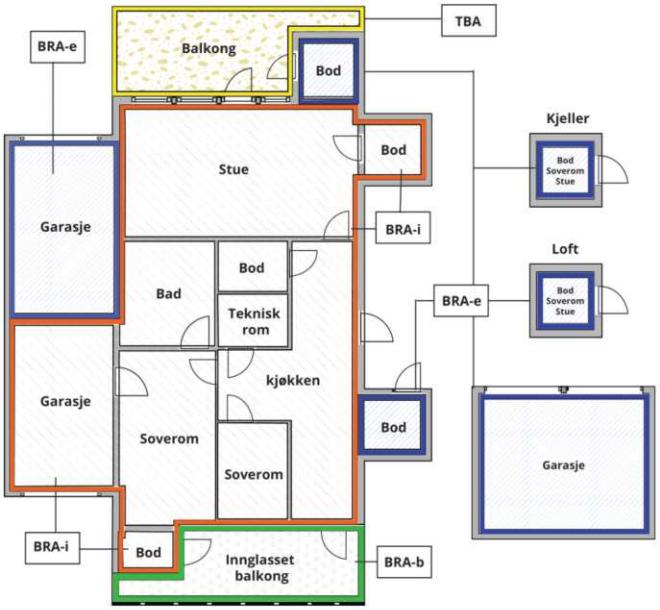
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet over 2 plan, beliggende i bygningen 1.etasje/kjeller.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	
Kjeller	40			40	
SUM	**109**				
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Gang, bod, 2 soverom, bad		

Kommentar

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

Kjeller BRA-i:
Gang, bad, 2 soverom og bod.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 4,3 m² (skråtak).
Boden er ikke måleverdig pga skråtak.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Boligen ble målt til: 1.etasje 68,5 m² og kjeller 39,5 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under "as bulit tegning"

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Arbeid utført etter kjøp av bolig i 2021:
2021- Nytt kjøkken. Arbeid utført av E&R Bygg, Rett Elektro og Andersen og Larsen Rørleggerbedrift
2021 – Nytt gulv og maling av vegger stue, kjøkken, soverom første etasje. Arbeid utført av E&R Bygg.
2021 – Lydisolering stue og soverom første etasje E&R Bygg.
2021 – Spesialbygd bokhylle. Arbeid utført av møbelsnekker Anders Haram.
2022 – Nytt gulv og malt vegger begge soverom nede.
2023 – Rørfornying i borettslaget. Arbeid utført av TT-teknikk.
2024 - Spesialbygd spisestue-løsning. Arbeid utført av møbelsnekker Anders Haram.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Ingvild Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	82	0	0	2064 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse Ole Jacob Brochs gate 5 A

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv Iii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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
/LINDERN KV 3 BORETTSLAGET	954578178		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Ingvild Andersen og Ole-Martin Ihle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
49	400	95 470	*31.12.2025*	491 359	*24.02.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 plan i bygningens 1.etasje og kjeller, sentralt beliggende på St.Hanshaugen/Bolteløkka bydel St.Hanshaugen.
Umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Nærhet til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv. Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
god offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten. Kort gangavstand til flere treningssentre samt Kino på Ringnes Park.
Kort vei også til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Universitet i Oslo, Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen.

Om tomten

Felles tomt på 2064 m².
Tomten er festet i 70 år fra og med 1951 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

Felles gårdsrom, pent opparbeidet med gressplen, asfalterte arealer og variert beplantning samt sittegrupper og sykkelparkering.
Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Det må påregnes lang ventetid.

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. 8 346,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1921 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 141 andelsleiligheter, fordelt på 20 oppganger.
Borettslaget fester tomten av Oslo kommune.
Det vil bli en oppjustering av dagens festeavgift (kr 150 278,-) på utløpsdatoen 1.12.2021 med KPI fra 1.12.2011.
Deretter reguleres avgiften med KPI hvert 10. år.

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	82157370	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.02.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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.

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.

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

Forutsetninger

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.
92260092

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Andersen	Ole Martin Ihle

Gateadresse
Ole Jacob Brochs gate 5A

Poststed	Postnr
OSLO	0454

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

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

Beskrivelse: Lekkasje på rør til vaskemaskin 2024. Blitt fikset av rørlegger, Rørleggerhuset AS.

Document reference: 92260092

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikset et sprukket rør til vaskemaskin.
Arbeid utført av	Rørleggerhuset 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	Rørfornying i borettslaget 2023.
Arbeid utført av	TT-teknikk

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	Skjeve gulv, gammel leilighet.

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	1. Satt opp komfyr, platetopp, lamper i forbindelse med nytt kjøkken 2. Skiftet lys, montering lampe, og fikset kobling til komfyr. 3. Byttet termostat til varmekabler på hovedsoverom nede.
Arbeid utført av	1. Rett Elektro, 2. Brodal Elektro og 3. Elektrikergruppen

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	EL-tilsyn ble gjort i våren 2023 av Elvia.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260092

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

Beskrivelse: Kjelleren er bygget ut.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort før vår tid, men har papirer på dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert radonsug og lagt radonduk i underetasjen. I 2017 ble det gjort radonmåling fra Eurofins, som viser nivå på under 30Bq/kubikkm.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: Under 30Bq/kubikkm

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 92260092

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: 92260092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Andersen	2341a741ae209b2756a89908765ce49ef78b6f5a	09.03.2026 14:16:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Ihle	d754ff84e852a043f2c145bd9948ad78ce6ee213	09.03.2026 14:17:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260092

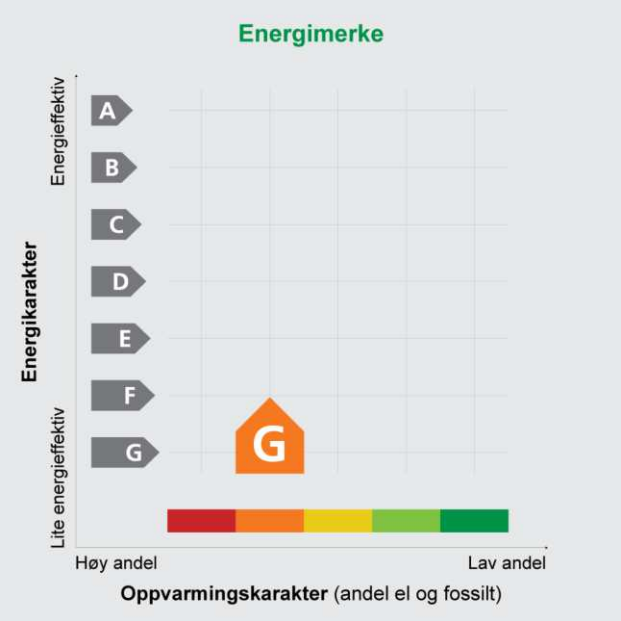
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Jacob Brochs Gate 5 a
Postnr	0454
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	51 / 0101
Gnr.	220
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0101
Merkenr.	A2018-864039
Dato	14.03.2018



Eier	Arne Daniel Johannessen Bekkedal
Innmeldt av	Arne Daniel Bekkedal

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1921
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Jacob Brochs Gate 5 a
Postnr/Sted: 0454 Oslo
Leilighetsnummer: 0101
Bolignr: h0101
Dato: 14.03.2018 18:23:02
Energimerkenummer: A2018-864039
Ansvarlig for energiattesten: Arne Daniel Johannessen Bekkedal
Energimerking er utført av: Arne Daniel Bekkedal

Gnr: 220
Bnr: 82
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III		**Vår ref.:**	10/49	**Fødselsdato eier:**	30.12.1977
Ole Jacob Brochs gate 5 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.02.1992
0454 OSLO		**Eiere:**	Ole-Martin Ihle, Ingvild Andersen		
Organisasjonsnr:	954 578 178	**Andelsnr:**	49		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 346**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 211
	Dugnadsbidrag	75
	Bredbåndsavgift	352
	Renter og avdrag	2 084
	Felleskostnader	4 624

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	491 359	Gjeld siste årsoppg.:	511 662
Klient ajourf. lån:	49 205 014	Klient gj. s. årsoppg.:	51 231 315

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 24.02.2026: 13 811 152
Andel av saldo: 137 918
Første termin/første avdrag: 28.07.2019 (siste termin 28.10.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 287
Saldo per 24.02.2026: 35 393 862
Andel av saldo: 353 442
Første termin/første avdrag: 26.07.2020 (siste termin 26.12.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: v/Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

E-post: styret@lindern3.no

Webside: http://lindern3.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	511 662	Andre inntekter:	9 820
Annen formue:	95 470	Utgifter:	26 858		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

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

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/49	**Fødselsdato eier:**	30.12.1977
Ole Jacob Brochs gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.02.1992
0454 OSLO	**Eiere:**	Ole-Martin Ihle, Ingvild Andersen		

Organisasjonsnr: 954 578 178

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	13020

Årlig festeavgift: 190 020,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82157370

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	010-032	P-rom	111
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Eierskiftemelding sendes flere i styret

Forsikringsskade meldes via styret

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Husdyrhold etter tillatelse fra styret.

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

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

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

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

AREALUTVIDELSER
Opplysninger om eventuell mulighet for utbygging loft/kjeller, se vedtekter/retningslinjer og kontakt styret.
Selger/megler har et selvstendig ansvar for å oppgi riktig andel fellesgjeld/felleskostnader dersom andelen er bygget ut og arealet er endret, da dette påvirker fordelingsnøkkelen. OBF og borettslaget fraskriver seg ansvaret for at opplysningene er riktig dersom selger ikke har bekreftet at korrekt areal er registrert i boligopplysningene.

FORSIKRING
Oppstår det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter styreleder på epostadresse: wiggo@ahw.no.

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

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

SIKRINGSFOND
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

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

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/49	**Fødselsdato eier:**	30.12.1977
Ole Jacob Brochs gate 5 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.02.1992
0454 OSLO	**Eiere:**	Ole-Martin Ihle, Ingvild Andersen		

Organisasjonsnr: 954 578 178

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

LÅN
Låneopptak på inntil 4,3MNOK vedtatt på Generalforsamling 06.06.23. Lånet skal finansiere rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger og utbedring av inngangspartiene.

PARKERING
Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Disse leies ut etter ansiennitetsprinsipp. Det må påregnes lang ventetid.

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

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

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester i borettslaget. Se www.telia.no.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

VEDLIKEHOLD
Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger blir ferdig i 2024.

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

NØKLER OG SKILT
Merking av ringeklokkeskilt og bestilling av nøkler
Det er mange som setter opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke nødvending. Styret lager disse lappene, og setter de opp dersom det gis beskjed om hva som skal stå på dem. Se info om dette på nettsiden under «praktisk info». Der finner du også info og bestillingsskjema for systemnøkler.

Andelen er utvidet mot kjeller. Nytt areal, fordelingsnøkkel, fellesgjeld og felleskostnader er beregnet. Påløpte felleskostnader er fakturert. Oppgjør er foretatt og sak avsluttet.

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr539,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 561,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 641,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1958,-

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
24. februar 2026	10/49
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260314	**92260092**

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

E- post: tuva.westin@privatmegleren.no
Tlf. +47 48 14 90 81

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lindern Kv III**
ANDELSSNUMMER:	**49**
EIER(E):	**Ole-Martin Ihle**
	Ingvild Andersen

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

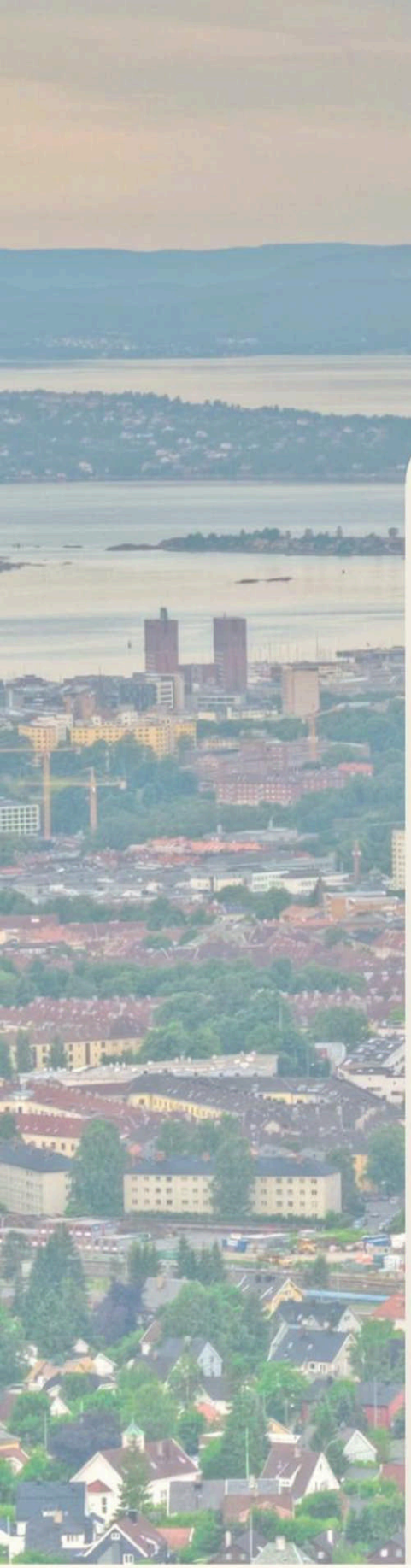
OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene


OBF



Borettslaget Lindern Kv III

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 18:30

Sted: Lovisenberggata 4

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv III tirsdag 27.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III

Tirsdag 27.05.2025, kl 18:30

Lovisenberggata 4

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 150 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om revisjon av regler og dokumenter i forbindelse med kjøp av kjeller- og loft

Styret har ved flere andeldninger opplevd regler, retningslinjer og dokumenter som gjelder for utbyggingssakene som uoversiktlige og kompliserte for de som ønsker å bygge ut. Det medfører blant annet en større risiko for at noe blir oversett, både av styret og utbygger.

Siden 2023 har enkelte styremedlemmer arbeidet med å samle alt som er relevant i ett samledokument. I tillegg er retningslinjene oppdatert til gjeldende teknisk forskrift og vedtak i styret. Blant annet er det laget mer detaljerte retningslinjer knyttet til dreneringsproblematikk ved kjellerutbygging. Arbeidsgruppen har gått gjennom retningslinjer, vedtektsbestemmelser, veiledninger, kontrakter og andre relevante forhold i tilknytning til kjeller- og loftsutbygging. Dette arbeidet er gjennomgått av samtlige i styret, sendt ut til mulige utbyggere og til noen utvalgte arkitekter i borettslaget for gjennomlesing. Tilbakemeldingene er innarbeidet i dokumentet.

De overordnede prinsippene for kjøp av fellesareal som finnes i borettslagets vedtekter eller tidligere generalforsamlingsvedtak er ikke endret. Det gjelder for

eksempel pris pr kvm for arealet, og samtykke til bodløsninger.

Det nye samledokumentet er på 20 sider, og kan leses i sin helhet på Naborom (filarkiv). Det kan også sendes på e-post dersom du kontakter styret.

Har du spørsmål eller innspill så mottar gjerne styret dette før behandlingen på generalforsamlingen. Det vil bli for omfattende og vanskelig å ta stilling til en rekke endringsforslag på møtet, så det nye samledokumentet må godkjennes i sin helhet. Alternativet er at saken utsettes, og de gamle dokumentene gjelder inntil videre.

Forslag til vedtak: Samledokument presentert og fremlagt i møtet godkjennes.

4.2 Forslag fra Mathias Stang, Ole Jacob Brochs gate 7 A

I tråd med øvrig byutvikling og fremtidig plassbehov i bakgården er det naturlig at bilparkering gradvis fases ut. Ettersom det er behov for forutsigbarhet og det er vanskelig å bestemme at de som allerede har parkering skal måtte miste denne, er fjerning av ventelistene et skånsomt tiltak. Ingen mister et gode. Ventelistetiden er også svært lang: mellom 10/15 år for de som kommer inn på den i dag. Parkeringsplassene som gradvis vil frigjøres kan eksempelvis brukes til parkering for håndverkere ved behov eller til andre i gården som trenger en midlertidig parkering. Med tiden vil også fulle parkeringsområder som frigjøres kunne benyttes til øvrige plassbehov som beboerne har, eksempelvis sykkelparkering, men også rekreasjonsområder etc.

Forslag til vedtak: Ventelisten til bilparkering i bakgården avskaffes

Styrets innstilling: Det er omtrent 40 personer på venteliste til de 24 parkeringsplassene som borettslaget i dag leier ut. Det er en leieinntekt på kr 15 000,- pr plass pr år. Styret har tidligere foreslått andre ordninger på parkering enn utleie av samtlige plasser, blant annet for frigjøring til sykkelparkering.

Styret støtter forslaget med følgende tillegg;

Styret har fullmakt til å disponere plasser som blir ledige til det styret finner hensiktsmessig. Det kan for eksempel være fortsatt utleie i henhold til ventelisten, dags- eller ukeplass for beboere, bruk av plassen til portnerparkering, håndverkerparkering, etc. Når det er tilstrekkelig med ledige plasser kan styret vurdere å bruke arealet til noe annet enn bilparkering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Annette Arna Bjerke og Elling Ånneland

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Forslag til vedtak: Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Joachim Trana og Mathias Stang

5.3 Valg av valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2025

Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Varamedlem, Joachim Trana
Varamedlem, Mathias Stang

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Lindern Kv III

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Joachim Trana
Varamedlem, Mathias Stang

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lindern3.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv III

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 164 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter. Styret har blant annet arbeidet med disse sakene i perioden:

Tak, pipe- og fasaderehabilitering – reklamasjoner og sluttoppgjør

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

De siste reklamasjonsarbeidene utføres våren 2025 i regi av Front Entreprenør AS.

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

Styret har i perioden hatt en arbeidsgruppe som har gått gjennom retningslinjer, bestemmelser, veiledninger, kontrakter og andre relevante forhold i tilknytning til kjeller- og loftsutbygging. Det er utarbeidet et felles dokument som legges frem for

generalforsamlingen for godkjennelse.

Utbyggingssaker

Styret følger opp pågående utbyggingssaker på loft og kjellere fra kontraktsinngåelse til ferdigattest og sluttoppgjør. Styret har etablert et samarbeide med OPAK som bistår med tekniske befaringer og rådgivning. Samarbeidet med WSP er avsluttet.

Oppussing, ombygging, sammenslåing og fjerning av bærevegg

Det kommer en rekke henvendelser til styret om endringer som eier av leiligheten ønsker å gjennomføre. Endringer som ikke berører felles anlegg eller installasjoner (felles rør, ventilasjon og bærende konstruksjoner) er i utgangspunktet kurante forhold. I slike sammenhenger opplyser styret om at man skal ta hensyn til naboer, og sørge for forsvarlig håndtering av byggeavfallet, osv. Saker som gjelder fjerning eller endring på bærende konstruksjoner er de sakene som styret vurderer som mest alvorlige med tanke på konsekvenser ved feil utførelse. I disse sakene er det krav om skriftlig godkjennelse fra styret og PBE, samt at det fremlegges statiske beregninger slik at bygningskonstruksjonen ikke svekkes eller tas skade ved utførelse av tiltaket. Styret er opptatt av god dokumentasjon på vurderinger i forkant av tiltaket, og at utførende tar ansvar for eventuelle skader som følge av tiltaket.

Skorsteiner, pipeløp og fyring

Det ble gjennomført en gjennomgående piperehabilitering i borettslaget i 2012. Alle pipeløpene som var i bruk fikk satt inn et stålrør, og skorsteiner på tak ble utbedret.

Feie og tilsynstjenester AS har gjennomført feiingen av borettslagets rehabiliterte skorsteiner før fyringssesongen 2024. De fleste skorsteinene ble rengjorte, od det ble avdekket enkelte mangler som følges opp av styret og selskapet Pewi AS.

Utbedring av bunn- og uttrekksledninger – TT- Teknikk AS

Prosjektet ble avsluttet i 2024, og overtakelsesforretning ble gjennomført 24. juni 2024.

Entreprenørkostnaden i prosjektet ble kr 2 752 536,- Prosjektadministrasjon på kr 417 462,- Totalt kr 3 169 998 ,- Estimert kostnadsbudsjett er på totalt kr 3 700 000,-

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

2014 - Rebhabilitering av pipeløp og skorsteiner. Utskiftning av vinduer

2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig

2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter

2017 - Branntetting fellesararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger

2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)

2020 - Lekeplass og utstyr

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

inngangspartier

2024- Rengjøring av skorsteiner og pipeløp

Portner

Ionut (Jonas) Jugrin er borettslagets portner (deltidsstilling) siden januar 2022.

Han har enkelte faste vaktmesteroppgaver som han utfører, i tillegg til at han bistår styret i små og store saker. Portner kan kontaktes på e-post portner@lindern3.no

Utemiljø og UMG

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

Det er kjøpt inn en ny sittegruppe (to benker og ett bord) i 2024.

Privatiserte hageparseller (forhagene)

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

I den kollektive avtalen (aktivert 1. november 2023) er kun internett inkludert (500 mbps). Tv-pakke
kan eventuelt bestilles og betales av den enkelte andelseier. Andelseier kan selv tilpasse sin leveranse på Min Side, se telia.no/login. Den kollektive avtalen er inngått for en periode på 3 år.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles hos
portner. Du finner info og bestillingsskjema for systemnøkler på
https://www.lindern3.no/ (Naborom).

Det er ikke nødvending å sette opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Portner lager disse lappene sånn at alle blir like. Han setter de også opp. Du trenger bare å gi beskjed om
hva som skal stå på dem.

Merking av alle kjellerboder og oppbevaring av ulovlig utstyr

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

Enkelte boder inneholder elektrisk utstyr som representerer en brannrisiko (f eks vaskemaskin, tørketrommel, fryser, kjøleskap). Slikt utstyr skal kontrolleres og meldes inn til styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Brannsikkerhet og oppbevaring av brannfarlig avfall. Barnevogner.

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Bilkjøring og -parkering

Det er stadig ulovlig bilkjøring og ulovlig parkering i borettslagets gårdsrom og utearealer. Av- og pålessing er helt i orden, men parkering i mange timer er ikke i orden. Enkelte lar bilen stå parkert over natten. Det er ikke tillatt å kjøre og parkere på gresset som portner forsøker å holde pent og i orden.

Sykkelparkering i borettslaget

Det er en egen sykkelgruppe med representanter fra styret som arbeider med parkeringsløsninger for sykler hele året. Tyveri og hærverk er dessverre noe vi opplever gjentatte ganger i løpet av året, og det er behov for flere sikre og gode plasser.

Forsikring

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

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

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

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

Naborom

Kommunikasjonskanalene Naborom finner dere her: https://www.lindern3.no/

Styret vil gjennom Naborom blant annet publisere nyheter og viktige kunngjøringer. Laster du i tillegg ned appen Naborom, vil du få varsel ved hver oppdatering.

På Naborom vil du også finne nyttig informasjon for deg som beboer, og få anledning til enkelt å ta kontakt med nøkkelpersoner i boligselskapet.

Hva må du gjøre for å komme i gang?

Besøk hjemmesiden eller last ned appen. Første gangen du skal logge inn, må du be om å få tilsendt en engangskode. Denne får du tilsendt per e-post.

Dersom du ønsker å endre e-postadresse i Naborom, ta kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 14 boenheter.

15.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv III

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	9 757 201	9 020 463	9 681 416	10 501 501
Sum		9 757 201	9 020 463	9 681 416	10 501 501
Andre inntekter	2	0	870 436	0	0
Sum andre inntekter		0	870 436	0	0
Sum		9 757 201	9 890 899	9 681 416	10 501 501
Forretningsførsel og revisjon	3	394 306	376 595	391 000	409 500
Lønn og honorar	4	645 975	708 399	682 959	682 959
Vedlikehold	5	2 288 183	2 761 191	600 000	1 325 000
Eksterne tjenester	6	596 095	858 583	425 000	470 000
Kabel-tv og bredbånd		343 872	835 669	344 000	355 000
Forsikring		749 708	690 343	750 000	805 000
Kommunale avgifter		1 688 170	1 418 416	1 725 000	1 931 184
Festeavgifter		190 020	190 020	190 020	190 020
Brensel og strøm		120 416	118 637	130 000	125 000
Drift maskiner		0	850	0	0
Andre driftsutgifter	7	196 488	290 343	250 000	225 000
Sum		7 213 233	8 249 046	5 487 979	6 518 663
Driftsresultat før individuell innbetaling		2 543 968	1 641 853	4 193 438	3 982 838
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 543 968	1 641 853	4 193 438	3 982 838
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	227 086	189 155	0	0
Renteinntekter	8	210 041	214 293	50 000	50 000
Rentekostnad	9	2 930 117	2 472 071	2 932 534	2 875 410
Andre finansposter	10	-64 848	-60 423	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 428 142	-2 008 200	-2 882 534	-2 825 410
Årsresultat	11	115 825	-366 347	1 310 904	1 157 428
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 314 908	-1 439 745	-1 301 766	-1 389 242
Endring i disponible midler	11	-1 199 083	-1 806 092	9 138	-231 814

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	1 758 391	1 758 391
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		1 760 991	1 760 991
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		73 486	173 553
Til gode av forretningsfører		1 800	6 500
Forskuddsbetalte kostnader	13	1 154 986	441 725
Andre fordringer		0	7 925
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 599 997	622 802
Innestående på særvilkår	14	3 204 751	6 103 996
Sum omløpsmidler		6 035 020	7 356 501
SUM EIENDELER		7 796 010	9 117 492

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	47 700	47 700
Annen egenkapital 1.1		-44 377 293	-44 010 946
Årets resultat	11	115 825	-366 347
Sum egenkapital	16	-44 213 768	-44 329 593
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	50 751 123	52 066 031
Sum langsiktig gjeld		50 751 123	52 066 031
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 666	29 456
Andre forskuddsbetalte leier		0	49
Leverandørgjeld		918 350	1 027 706
Skyldig off. myndigheter		22 261	35 252
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 325	17 402
Påløpne renter		42 812	42 867
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		14 925	13 755
Annen kortsiktig gjeld		212 316	214 566
Sum kortsiktig gjeld		1 258 655	1 381 054
Sum gjeld		52 009 778	53 447 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 796 010	9 117 492

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Sted:_____, dato:_____

Wiggo Wollbråten Styreleder	Mats Borch Bugge Styremedlem	Annette Arna Bjerke Styremedlem
Kristian Lindahl Brauti Styremedlem	Elling Ånneland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	5 097 371	5 041 559	5 100 343	5 713 653
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	96 000	96 000	96 000	96 000
3605 Leieinntekter fellesarealer	4 320	960	2 880	5 760
3607 Renter og avdrag	4 008 535	3 341 805	4 011 193	4 205 088
3620 Strømavgifter	0	14 945	6 000	6 000
3630 Dugnadsbidrag	57 030	84 600	50 000	50 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	35 737	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	416 700	347 720	360 000	360 000
3692 Inntekt vaskeri	77 245	57 137	55 000	65 000
Sum	9 757 201	9 020 463	9 681 416	10 501 501

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	870 436	0	0
Sum	0	870 436	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar	291 564	287 256	299 000	302 000
Aksjeutbytte fra OBF	-227 086	-189 155	0	0
Annen regnskapsførsel	95 617	82 839	85 000	100 000
Sum	167 220	187 440	391 000	409 500

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	445 000	150 000	150 000	150 000
Lønn og feriepenger	100 750	155 575	154 280	154 280
Arbeidsgiveravgift	79 827	87 541	83 679	83 679
Honorar ekstern styreleder	0	295 000	295 000	295 000
Andre godtgjørelser	20 398	20 283	0	0
Sum	645 975	708 399	682 959	682 959

Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 900 901	2 547 295	600 000	1 325 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 538	34 708	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	121 859	56 596	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 212	112 592	0	0
6641 Prosjektkostnader	221 674	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	0	0
Sum	2 288 183	2 761 191	600 000	1 325 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	312 464	286 088	300 000	320 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 729	61 698	65 000	65 000
6725 Juridisk rådgivning	0	5 938	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	107 875	450 454	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	25 688	5 938	10 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	147 340	48 469	50 000	75 000
Sum	596 095	858 583	425 000	470 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6590 Annet driftsmateriale	0	10 011	0	0
6800 Kontorrekvisita	4 657	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	7 222	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 698	6 559	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 203	16 439	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	469	2 078	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	2 237	45	0	0
7320 Hjemmeside	1 409	8 548	0	0
7400 Kontingent HL	750	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	979	1 068	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	12 699	10 289	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 505	10 248	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	8 365	13 514	0	0
7772 Andre gebyrer	1 340	3 910	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	40 630	49 196	50 000	75 000
7790 Andre driftskostnader	93 547	151 215	200 000	150 000
Sum	196 488	290 343	250 000	225 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	199 901	214 293	50 000	50 000
8059 Andre renteinntekter	10 140	0	0	0
Sum	210 041	214 293	50 000	50 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 90537034962	852 542	732 309	852 270	802 533
8145 Lånenr 9053.70.64128	2 077 575	1 738 603	2 080 264	2 072 877
8159 Andre rentekostnader	0	1 159	0	0
Sum	2 930 117	2 472 071	2 932 534	2 875 410

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-64 848	-60 423	0	0
Sum	-64 848	-60 423	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	5 975 447	7 781 539
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	115 825	-366 347
Avdrag langsiktig lån	-1 314 908	-1 439 745
B. Årets endring i disponible midler	-1 199 083	-1 806 092
C. Disponible midler 31.12	4 776 364	5 975 447

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	802 180	97 853
1749 Forskuddsbetalte kostnader	352 806	343 872
Sum	1 154 986	441 725

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 14 011,20 bundne skattetrekksmidler, kr.161 477,96 står på særvilkårskonto 1, kr. 4 694,12 står på plasseringskonto, kr. 2 801 325,47 står på særvilkårskonto 2, kr. 15 943,29 står på særvilkårskonto 3 (vaktmester-innkjøp) og kr 207 299,31 står på depositumkonto.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 144 andeler med varierende pålydende fra kr.100 til 800.

Note 16 - Egenkapital

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

Note 17 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering av tak og fasade. Delubet. over maks. 8 utbet. over en periode frem til utgangen av 2021.	
Lånenummer:	90537064128	90537034962
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.69 %	5.69 %
Beregnet innfridd:	26.12.2049	28.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	22 000 000
Lånesaldo 01.01:	36 797 083	15 282 703
Avdrag i perioden:	637 882	675 856
Lånesaldo 31.12:	36 159 201	14 606 847
Saldo 5 år frem i tid:	32 272 050	10 545 987

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537034962	1	204 501	204 501
	1	197 734	197 734
	1	189 396	189 396
	1	178 734	178 734
	1	177 450	177 450
	1	175 262	175 262
	1	170 610	170 610
	1	170 522	170 522
	1	168 830	168 830
	1	166 950	166 950
	1	166 433	166 433
	1	163 551	163 551
	1	163 144	163 144
	1	162 601	162 601
	1	162 152	162 152
	1	162 116	162 116
	1	161 640	161 640
	1	158 831	158 831
	1	156 743	156 743
	1	155 422	155 422
	1	153 255	153 255
	1	146 337	146 337
	1	144 124	144 124
	1	143 847	143 847
	1	142 516	142 516
	1	136 887	136 887
	1	136 245	136 245

Lån

1	132 950	132 950
1	130 256	130 256
1	130 068	130 068
1	130 006	130 006
1	129 317	129 317
1	129 066	129 066
1	128 935	128 935
1	127 124	127 124
1	126 445	126 445
1	125 745	125 745
1	125 416	125 416
1	123 641	123 641
1	123 281	123 281
1	122 780	122 780
1	122 696	122 696
1	122 258	122 258
1	122 044	122 044
1	121 610	121 610
1	121 485	121 485
1	120 634	120 634
1	120 493	120 493
1	119 793	119 793
1	118 660	118 660
3	117 099	351 297
1	115 909	115 909
1	115 658	115 658
1	115 611	115 611
1	114 708	114 708
1	114 280	114 280
1	114 181	114 181
1	113 899	113 899
1	113 413	113 413
1	109 696	109 696
1	109 012	109 012
1	108 218	108 218
1	107 994	107 994
1	107 800	107 800
1	107 691	107 691
1	107 576	107 576
1	107 471	107 471
1	107 424	107 424
1	104 668	104 668
1	103 754	103 754
1	101 373	101 373
1	100 935	100 935
2	100 684	201 368
1	99 786	99 786
1	98 366	98 366
1	97 034	97 034
1	96 611	96 611
1	95 734	95 734

Lån

	1	95 484	95 484
	1	94 622	94 622
	1	87 589	87 589
	1	83 392	83 392
	1	80 510	80 510
	2	75 936	151 872
	6	74 432	446 592
	1	74 370	74 370
	10	73 618	736 180
	2	73 304	146 608
	1	71 487	71 487
	6	70 422	422 532
	1	70 109	70 109
	2	69 984	139 968
	2	68 919	137 838
	1	68 543	68 543
	1	61 687	61 687
	1	59 959	59 959
	1	58 142	58 142
	1	56 889	56 889
	1	56 639	56 639
	6	55 824	334 944
	5	55 636	278 180
	3	53 569	160 707
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537064128	1	506 240	506 240
	1	489 490	489 490
	1	468 849	468 849
	1	442 456	442 456
	1	439 277	439 277
	1	433 861	433 861
	1	422 345	422 345
	1	422 126	422 126
	1	417 938	417 938
	1	413 285	413 285
	1	412 005	412 005
	1	404 871	404 871
	1	403 863	403 863
	1	402 519	402 519
	1	401 407	401 407
	1	401 317	401 317
	1	400 140	400 140
	1	393 187	393 187
	1	388 017	388 017
	1	384 747	384 747
	1	379 383	379 383
	1	362 258	362 258
	1	356 778	356 778
	1	356 092	356 092
	1	352 797	352 797
	1	338 864	338 864

Lån

1	337 274	337 274
1	329 118	329 118
1	322 449	322 449
1	321 984	321 984
1	321 829	321 829
1	320 123	320 123
1	319 502	319 502
1	319 179	319 179
1	314 694	314 694
1	313 014	313 014
1	311 282	311 282
1	310 468	310 468
1	306 073	306 073
1	305 182	305 182
1	303 941	303 941
1	303 734	303 734
1	302 648	302 648
1	302 118	302 118
1	301 046	301 046
1	300 735	300 735
1	298 629	298 629
1	298 280	298 280
1	296 548	296 548
1	293 743	293 743
3	289 878	869 634
1	286 932	286 932
1	286 311	286 311
1	286 195	286 195
1	283 959	283 959
1	282 899	282 899
1	282 654	282 654
1	281 956	281 956
1	280 754	280 754
1	271 551	271 551
1	269 858	269 858
1	267 893	267 893
1	267 338	267 338
1	266 859	266 859
1	266 588	266 588
1	266 304	266 304
1	266 045	266 045
1	265 929	265 929
1	259 104	259 104
1	256 843	256 843
1	250 949	250 949
1	249 863	249 863
2	249 243	498 486
1	247 020	247 020
1	243 504	243 504
1	240 208	240 208
1	239 161	239 161

Lån

1	236 990	236 990
1	236 370	236 370
1	234 237	234 237
1	216 827	216 827
1	206 436	206 436
1	199 301	199 301
2	187 979	375 958
6	184 257	1 105 542
1	184 102	184 102
10	182 240	1 822 400
2	181 465	362 930
1	176 967	176 967
6	174 330	1 045 980
1	173 555	173 555
2	173 245	346 490
2	170 608	341 216
1	169 677	169 677
1	152 707	152 707
1	148 429	148 429
1	143 931	143 931
1	140 829	140 829
1	140 209	140 209
6	138 192	829 152
5	137 727	688 635
3	132 609	397 827

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1 758 391. Pantattesten er på kr. 40 000 000.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 758 391
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 758 391
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 758 391

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Annette Arna Bjerke (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Elling Ånneland (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Kristian Lindahl Brauti (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Mats Borch Bugge (sign.)	05.05.2025

VEDLEGG



SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv III som viser et overskudd på NOK 115 825. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

13.05.2025 18:25:13

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Retningslinjer og regler for utbygging Lindern kv.III

Innhold

1 DOKUMENTER OG SAKSGANG 2
1.0 GENERELT 2
1.1 SAKSGANG 2
2 GENERELLE RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING 7
2.0 GENERELT 7
2.1 BYGNINGSFYSIKK 7
2.2 ANSVAR FOR BYGGSKADER 7
2.3 SOPP 7
2.4 FASADEREPERASJON 7
2.5 BETINGELSER FØRSTE OG ANDRE UTBYGGER 8
2.6 BRANNSIKRING 8
2.7 NYE BODER 9
2.7.1 Areal 9
2.7.2 Berørt bodeier 9
2.7.3 Nye boddører 10
2.7.4 Utførelse av bod 10
2.8 UTFØRELSE MOT FELLESAREAL 10
2.8.1 Rømningsdør 10
2.8.2 Leilighetsdør 10
2.8.3 Overflater mot fellesareal 10
2.8.4 Belysning 10
2.9 ILDSTEDER OG FEIELUKER 11
2.9.1 Nye ildsteder 11
2.9.2 Feieluker 11
2.10 BÆRENDE KONSTRUKSJONER 11
2.11 VÅTROM 11
2.12 FELLESANLEGG - STRØM 11
2.12.1 Fellesanlegg 11
2.12.2 Kurs 11
2.12.3 Brudd på anlegg 11
2.13 TRANSPORT OG PARKERING 12
2.14 RENGJØRING OG AVFALL 12

3 SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING 13
3.1 FASADEENDRING -BYANTIKVARENS GODKJENNING 13
3.1.1 Loftsvindu 13
3.1.2 Loftsluke 13
3.1.3 Gavlvindu 13
3.2 VANN OG AVLØP FOR LOFTSUTBYGGING 14
3.3 FELLESANLEGG 14
4 SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR KJELLERUTBYGGING 14
4.1 FASADEENDRING -BYANTIKVARENS GODKJENNING 14
4.1.1 Kjellervindu 14
4.1.2 Ventil i sokkelmur 15
4.2 Isolering av kjeller 15
4.2 DRENERING OG FUKTSIKRING 16
4.3 VANN OG AVLØP 16
4.3.1 Bunn- og uttrekksledninger 16
4.3.2 Felles vann - og avløpsanlegg 17
4.4 SIKRINGSSKAP 17
4.5 RADON 18
4.6 ASBEST 18
5 DEPOSITUM 18
6. SJEKKLISTE UTBYGGING 19
Vedlegg 1: Mal for samtykke 21
Vedlegg 2: Kontrakt for utbygger 22

1 DOKUMENTER OG SAKSGANG

1.0 GENERELT

Samledokument revidert av styret 2025.

Dokumentet er satt sammen av:

- *Hovedretningslinjer revidert av styret 2016*
- *Spesielle bestemmelser for loftsutbygging. Rev. på generalforsamling 19.05.11 (vedlegg til kontrakt)*
- *Spesielle bestemmelser for kjellerutbygging. Rev. på generalforsamling 23.05.12 (vedlegg til kontrakt)*
- *Sjekkliste utbygger*
- *Saksgang utbygger*

Dokumentene over er tilpasset dette i samledokumentet.

Øvrige dokumenter for utbygging:

- *Borettslagets vedtekter. Revidert på generalforsamling 26.05.16. Finnes på borettslagets hjemmeside.*
- *Kontrakt med vedlegg*

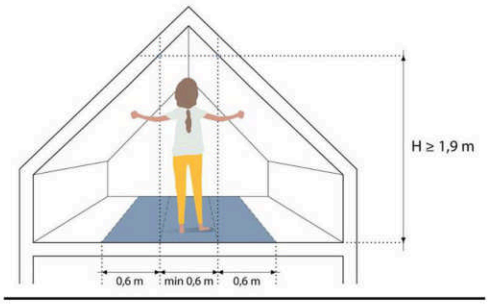
1.1 SAKSGANG

Meld fra til styret at du ønsker å bygge ut

- Innhent skriftlig aksept fra styret på at det er mulig å bygge ut.
- Få oppgitt kontaktperson ifra styret som følger deg i din utbyggingssak. Stedlig møte med representant fra styret.
- Gjør deg kjent med bestemmelsene for utbygging i dette dokumentet, aktuelle føringer i gjeldende teknisk forskrift og prosess for søknad til plan- og bygningsetaten.
  https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17
  https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/send-byggesoknad-selv/#gref
  https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/innvendig-ombygging

For 1. utbygger:

- Utarbeide en skisse/illustrasjon som viser en mulig leilighetsutbygging for nummer 2. Der 2. utbygging er vist med minst like stort BRA som 1. utbygging, samt nødvendige boder. Bodløsning for samtlige leiligheter må fremkomme.
- Teoretiske boder ved 2. utbygging kan inntegnes etter min. mål
- Se kapittel 2.7 for ytterligere informasjon
- Utarbeide snitt med målelinjer for bruksareal (BRA). Bruksareal beregnes med utgangspunkt i NS 3940:2012. Vær oppmerksom på hva som er målverdige plan:



Utarbeide plantegning for bodløsning - naboens samtykke

- Utbygger informerer naboene om planene.
- Minste bredde i bod er 1,2m, med hensiktsmessig utforming
- Bod i kjeller = minimum 5 m2. Dør skal være 80 cm.
- Bod på loft = minimum 3 m2 med minst 1,5m høyde. Dør skal være minimum 68cm.
- Det tillates ikke bod på hems i fellesareal på loft.
- Se kapittel 2.7 for ytterligere informasjon

Innlevert materiale:

- Samtykkeerklæring med underskrift fra alle bodeiere i berørte arealer. Det er en forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden at bodeiere i direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte bodløsning (vedtekter 2016, pk. 4.5).
- Plantegning 1:100 av dagens bodløsning påført innvendige mål og andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene.
- Plantegning 1:100 av ny bodløsning påført innvendige mål og andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene.
- Snitt med målelinjer for bruksareal (BRA).

Borettslagets eksterne konsulent

Borettslaget eier bygningsmassen og må påse at all endring i denne utføres etter gjeldende regler og forskrifter. Ekstern konsulent skal kontrollere ulike stadier i utbyggingen. Før oppstart, før lukking av konstruksjoner og ved ferdigstillelse. Det skal registreres og kontrolleres tilkomst til felles vann- og avløpsanlegg, samt feieluke og el-anlegg (sikringsskap) før og etter utbygging.

Det kreves obligatorisk møte med borettslagets eksterne representant, som bestilles av utbygger. Kontaktinformasjon om ekstern konsulent oppgis av styret. Utbygger blir fakturert direkte fra den eksterne konsulenten.

Kontraktsinngåelse

- Levere inn byggesøknads tegninger.
- Kontrakt og vedlegg til kontrakt sendes til styret for signering.
- Krav til dokumentasjon, se sjekkliste.

Borettslaget signerer ikke kontrakt før tegningene er gjennomgått og godkjent av ekstern konsulent.
Kontrakt og styrets godkjenning av plantegninger er nødvendig før dere kan søke Plan- og bygningsetaten (PBE).

Innbetaling av forskudd/depositum
Innbetalingen skal gjøres til borettslagets konto hos forretningsfører som sender faktura.

Søke Plan- og bygningsetaten (PBE)
Ansvarlig søker – ansvarlig prosjekterende/kontrollerende velges fritt av utbygger. Sett deg godt inn i søknadsprosessen. Denne kan være tidkrevende og kostbar. Foretak som skal ha en ansvarlig rolle i en byggesak, det vil si som søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, må erklære ansvarsrett. En erklæring om ansvarsrett bekrefter for kommunen at foretaket påtar seg det juridiske og offentligrettslige ansvaret for søknaden, og at de har den nødvendige faglige kompetansen som loven krever. Ansvarlig søker sender inn erklæring om ansvarsrett fra foretakene sammen med annen relevant dokumentasjon for byggesøknaden.
For mer om byggesaksprosessen, les vedlagte rolleveileder fra Plan- og bygningsetaten, og/ eller kontakt etatens kundesenter.

Byggetillatelse
Når det foreligger byggetillatelse fra PBE, send styret en lenke til PBE sitt digitale arkiv, eventuelt kopi av tillatelsen fra PBE per e-post.

Fotodokumentasjon
Før oppstart av byggearbeider oppfordres utbygger å fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

Forsikring (ansvarsforsikring)
Kopi av byggherreforsikringsbevis sendes på e-post til styret. Andelseier må selv tegne denne forsikringen dersom man selv direkte engasjerer underentreprenører eller utfører deler av arbeidet selv.

Byggestart og utbygging
Utbygger skal varsle naboer i oppgangen om oppstartsdato. Det skal henges opp kontaktinformasjon til utbygger gjennom hele perioden i oppgangen, slik at naboer kan få kontakt med utbygger.
Portner skal kontaktes for anvisning av plassering av avfall/bygningsmaterialer.

Obligatorisk befaring fra ekstern konsulent
Befaring holdes når reisverk er satt opp, dvs før vegger, tak og konstruksjoner lukkes for utsjekk av riktig utførelse. Spesifikt skal det kontrolleres at vinduer er forskriftsmessig satt inn for å unngå senere lekkasjer. Vindusinnsetting må følge gjeldende anbefalinger og standard for bygningsfysikk. Ekstern konsulent leverer dokumentasjon til utbygger og styret.

Brannalarmanlegg
Montering av/tilkobling til felles brannalarmanlegg. Arbeidet utføres av borettslagets leverandør. Brannvarslingsanlegget skal ikke settes ut av drift når det ikke er personer tilstede i leiligheten. Ved behov må leverandør av brannvarslingsanlegg kontaktes for å etablere et provisorisk varslingssystem. Styret har kontaktinformasjon.

Sluttrapport / kontrollrapport / «As built» dokumentasjon
Sluttrapport med oppmåling utarbeides av ekstern konsulent ved ferdigstillelse. Kopi til styret. Dette dokumentet er grunnlaget for styrets godkjennelse og avslutning av saken. Tegningene skal vise eventuelle føringer og plasseringer for gårdens tekniske anlegg som måtte gå igjennom/befinne seg i leilighetsarealet som strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende.

Ferdigattest fra kommunen må fremlegges før oppgjør
Når det foreligger ferdigattest fra PBE, send styret en lenke til PBE sitt digitale arkiv, eventuelt kopi av attesten fra PBE per e-post.

Oppgjør salg av areal
Innbetaling av restbeløp for areal og tillegg som beskrevet i kontrakt og vedlegg til kontrakt. Beregning av nytt nivå på felleskostnadene.

Retting av eventuelle mangler

Tilbakebetaling etter avregning av depositum

Forretningsfører OBF – endringer fordelingsnøkkel etter følgende dokumentasjon
Arealutvidelse:

- Signert kjøpekontrakt for utbyggingsrett som regulerer pris for arealet, beregning for nye felleskostnader og dato for når nye felleskostnader skal løpe fra.
- Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.
- Oppmåling av BRA før og etter arealutvidelse.

I tillegg trenger OBF informasjon om:

- Bod er en del av andelen, og således skal trekkes fra beregningen av nye felleskostnader
- Det skal betales tilbake depositum

OBF tar et gebyr som faktureres andelseier for å endre nøkkelen i forretningsførers systemer.

Soppattest
Eier av boligen innhenter attest 5 år etter ferdigstillelsesdato. Attest skal Attest på muggsopp skal utføres av soppkonsulent fastsatt av styret. Attest sendes på epost til styret.

Radon
For kjellerutbygging skal det fremlegges resultater av radonmåling før utbygging.

Ansvar for kostnader
Befaringer og sluttrapporter skal bekostes av utbygger. Borettslaget skal ikke ha kostnader ved utbyggingen.
Hold styret og ekstern konsulent fortløpende orientert om saken.

2 GENERELLE RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING

2.1 BYGNINGSFYSIKK

Borettslaget eier bygningskroppen og gjeldende byggteknisk forskrift, byggesaksforskriften og plan- og bygningsloven må følges. Det anbefales å legge løsninger fra Byggforskserien til grunn. Det skal ikke brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygningene. Det må prosjekteres og bygges for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten og drenering/isolering av grunnmur.

Det er naturlig ventilasjon i bygningsmassen. Mekaniske vifter kan ikke kobles på de vertikale luftekanalene. Ventilasjonsluker/rister skal ikke tettes.

2.2 ANSVAR FOR BYGGSKADER

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en utbygging eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse ikke egner seg for beboelse, hefter den som til enhver tid eier leiligheten for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt.

2.3 SOPP

Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å framlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Attest på muggsopp skal utføres av soppkonsulent fastsatt av styret.

Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:
1. Styret skal straks varsles.
2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.
3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.
4. Utbygger får reparasjonsarbeider refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeid. Utgifter refunderes i henhold til takst.
5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

2.4 FASADEREPERASJON

Ved fasadereparasjoner skal det benyttes puss og maling som angitt under. Etter ferdig overflatebehandling skal området fremstå som hel flate uten overganger.
Hovedflate fasade: *Weber Cal 148*
Sokkelmur: *Weber 260 sokkelpuss*
Pussing og reperajon av trekninge/finpuss/ grunning*: Keim universalpuss, Keim Fixativ og Keim Contact pluss*
Maling trekninger og sokkel: *Keim Granital* 9288
Maling portal: NCS S 1502-Y
Maling ytterdør: NCS S 6010-G30Y

2.5 BETINGELSER FØRSTE OG ANDRE UTBYGGER

Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at den som søker først får førsterett.

Da de foreliggende rammebetingelsene for utbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utformingen av arealene, som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i ethvert tilfelle etter skjønn å kreve endringer av den av utbygger foreslåtte planløsningen.

Det skal legges til rette for at to leiligheter kan få utvidelse til kjeller/loft. Den foreslåtte løsningen må derfor gi rom for at ytterligere en leilighet kan utvides. Arealet skal ikke gå ut over eksisterende arealgrenser for utbygger. Med dette menes at du ikke kan bygge ut over leilighetsskille/brannvegg i din hoveddel. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftens minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få bodarealet sitt redusert.
Den foreslåtte løsningen må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for annen leilighet.

2.6 BRANNSIKRING

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

- Utbygger skal fremlegge dokumentasjon for styret som omhandler brannsikringen som feks tilkobling til pipeløp, tilgang til feieluke, nye ildsteder, materialvalg osv.

- Ved nødvendige arbeider i fellesareal og boder må himlingens brannskillende egenskaper ikke forringes. Ved evt hulltaking i brannskiller skal dette varsel styret med dokumentasjon om at dette er tettet forskriftsmessig.

- Alle nye utbygginger skal kobles til det eksisterende seriekoblede brannvarslingsanlegget i oppgangen. Tilkobling skal utføres av en styregodkjent leverandør. Det er utbygger som må ta hånd om installering av anlegget og dokumentere dette til styret. Ved utbygging skal O-plan for oppgangen oppdateres. Dette må bestilles og bekostes av utbygger. Kontaktinfo fås av styret.

- Ansvaret for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

- Der leverandør angir kobling mot nabooppgang, skal det utføres med gjennomføring i tak.

- Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen, skal varsles skriftlig til beboerne senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og varighet av arbeider. Beboer skal samtidig opplyse om at dersom han

har grunn til å ønske tidspunktet for arbeidet endret, vil han ha anledning til dette senest innen 7 dager.

2.7 NYE BODER

- Utbygger informerer naboene om planene.
- Minste bredde i bod er 1,2m, med hensiktsmessig utforming
- Bod i kjeller/sportsbod = minimum 5 m2. Dør skal være 80 cm.
- Bod på loft/klesbod = minimum 3 m2 med minst 1,5m høyde. Dør skal være minimum 68cm.
- Det tillates ikke bod på hems i fellesareal på loft.

2.7.1 Areal

Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes leierett til, og for dette arealet påløper fulle felleskostnader.

Dersom egen bod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 5 m2 BRA i kjeller og 3m2 BRA for loft. Det skal ikke betales felleskostnader for dette arealet.
Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at krav til bod i byggteknisk forskrift til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

2.7.2 Berørt bodeier

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte bodløsning.

Berørt bodeier er de som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum. Det kan også gjelde de som får nytt bodareal med en mindre hensiktsmessig planløsning eller plassering. Det kan også være bodeiere som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller liknende i bod som blir berørt av utbygging.
Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen.
Dersom bodeier har flere boder i etasjen må han akseptere at disse erstattes med én bod av samme areal og volum som summen av de opprinnelige. Redusert andel av areal i fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.
For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende: Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge retningslinjene for minstekrav blir oppfylt (5 kvm kjeller og 3 kvm på loft).

2.7.3 Nye boddører

Lysåpning for dør skal være minimum 68cm på loft og 80 cm i kjeller.
Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

2.7.4 Utførelse av bod

Materialer: Troax nettingboder eller likeverdig. Monteres i henhold til leverandørens anvisninger. Nye boder skal ha minst samme innbruddssikkerhet som eksisterende. Dette innebærer at det må legges tak over boder der skillevegger ikke går opp til himling/tak.

2.8 UTFØRELSE MOT FELLESAREAL

2.8.1 Rømningsdør

Ved ny rømningsdør fra beboelsesareal til kjeller/loft. Profilert side skal vende ut mot trapperom/loft.
Dør: Jømna dør klasse B30 i karm med dørlukker. Malt med Lady Ascott NCS 2203 Y13R
Dørpumpe: Dorma TS 93 på rømningsdør og eventuelt andre dører til fellesarealet som monteres som følge av utbyggingen.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen 2006 at borettslaget skal stå for utskifting av dør fra trapperom til loft. Der valgte planløsningen for utbygging medfører at det må monteres en ekstra dør til bodloft er dette utbyggerens kostnad. Døra skal fortsatt være på samme nøkkelsystem.

Belistning og foringer: Lik eksisterende
Belistning og foringer sparkles og males fagmessig, til samme standard som entredørene.
Farge på dør, belistning og foringer: Lady Ascott NCS 2203 Y13R, halvblank oljemaling.

2.8.2 Leilighetsdør

Eksisterende leilighetsdører med profilerte gerikter og messing dørvrider skal ikke byttes ut. Disse inngår i en helhet i trapperommet og har blitt brannsikret i regi av borettslaget.
Dørpumpe Dorma TS 93.

2.8.3 Overflater mot fellesareal

Overflater mot fellesarealer fra ny leilighet skal pusses (ved murvegg) og støvbindes. Farge hvit (ubehandlede gipsplater eller upussede og umalte murflater er ikke tillatt). Gipsvegg skal ha fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning.

2.8.4 Belysning

Utbygger sørger for tilstrekkelig belysning i fellesareal og nye boder. Plassering av lysbrytere skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.

2.9 ILDSTEDER OG FEIELUKER

2.9.1 Nye ildsteder

Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen og må meldes til styret.

2.9.2 Feieluker

Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvindu, stakeluker eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn og vedlikehold.

Dersom utbygging fører til at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter andelseier å gi styret informasjon om dette. Andelseier plikter feievesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adkomst til feieluke ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget evt. måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

2.10 BÆRENDE KONSTRUKSJONER

All endring i eksisterende bærekonstruksjoner, ståldragere, vegger og pipeløp må nøye vurderes av ansvarlig fagperson og inngå som en del av byggesøknaden til Plan- og bygningsetaten. Pipeløp for fyring er trukket med stålrør, disse murløpene må ikke perforeres eller endres.

2.11 VÅTROM

Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, for å unngå fuktskade i ettertid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til «våtromsnormen» og byggeteknisk forskrift. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av borettslaget, og må dekkes av utbygger, eventuelt av hans rettsetterfølger til leiligheten. Ved brudd på brannskille, er arbeidet søknadspliktig til PBE.

2.12 FELLESANLEGG - STRØM

2.12.1 Fellesanlegg

Husets strøminntak, sikringsskap og gårdslysanlegg, samt fiberkabler skal, dersom det berøres av utbygging, sikres god plassering og tilgjengelighet i fellesarealet. Eventuelt flytting bekostes av utbygger.

2.12.2 Kurs

Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leiligheten, dette må sees i sammenheng med total kapasitet til oppgangen. Økt kapasitet på el-anlegget må søkes til styret. Arbeider skal utføres forskriftsmessig og kopi av samsvarserklæring sendes til styret.

2.12.3 Brudd på anlegg

Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Samme informasjon skal sendes på epost til styret.

2.13 TRANSPORT OG PARKERING

Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom forhindres. Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet.
Håndverkere skal parkere i gaten.

2.14 RENGJØRING OG AVFALL

Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter.
Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container/Isekk i kortere perioder etter avtale med styret.
Der det oppstår skader på felles uteområde skal dette tilsettes på utbyggernes bekostning.
Gårdens ordinære søppelcontainere og søppelrom tillates ikke benyttet til bygningsavfall.
Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm. Ta kontakt med portner for avtale om hvor avfall og materialer kan stå under byggeperioden.

3 SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING

3.1 FASADEENDRING -BYANTIKVARENS GODKJENNING

Lindern Kvartal III er på byantikvarens gule liste. Det innebærer at alle fasadeendringer skal avklares med byantikvaren. Retningslinjene under er utarbeidet i samarbeid med byantikvaren og er forhåndsgodkjente fasadeendringer som skal følges ved alle utbygginger.

Hemsvindu og takterrasser tillates ikke.

3.1.1 Loftsvindu

Loftsvinduene skal alltid sentreres over vindusfeltet i fasaden under. Dette kan innebære at man må veksle ut en taksperre. Det kan aksepteres et avvik på maks 5 cm fra senterlinje der dette gir bedre tilpasning av takstein og reduserer bredde på beslag.

Takstein fjernes forsiktig og tas vare på. Det må brukes lift eller stillas. Takstein som fjernes på grunn av etablering av loftsvindu er å anse som borettslagets eiendom. Knust takstein vil bli fakturert.

Loftsvindu plasseres vertikalt på linje med vinduer i tidligere utbygginger. Vinduene plasseres med likt antall taksten fra gesimslinje eller likt antall taksten fra mansard til underkant vindu. Beslag og taktekking skal være fagmessig utført.

<u>Materialer:</u>

Dim./type:	VELUX b78 x h140cm. Størrelseskode: M08.
Hengsling:	Midthengslet eller topphengslet
Maling/lakk:	Utvendig: Brennlakkert aluminium. Standard. Mørkegrå RAL-7500N.
Beslag:	EDH for takstein.

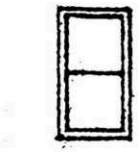
3.1.2 Loftsluke

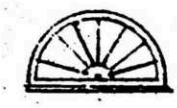
Eksisterende loftsluker skal fjernes innenfor utbygget del av loftet.

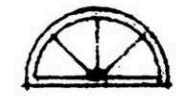
Enkelte piper er oppført med en litt annen plassering enn de originale tegningene viser, dette kan muligens komme i konflikt med fasaderetningslinjene og vil kunne påvirke plassering av loftsvinduer. Disse tilfellene må måles nøyaktig opp og vurderes spesielt. Dette gjelder: Eugene Hanssens gate 2 (gård 2) og General Birchs gate 7 (gård 8).

3.1.3 Gavlvindu

Endring av vindusformat for vindu på gavl tillates ikke. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker innenfor nytt leilighetsareal tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.
Plasseres som anvist på fasadetegning. Utforming av vindu skal godkjennes av styret.
Ved utskifting av vinduene skal disse ha utforming som opprinnelig vindu.







Koblete vinduer med gjennomgående sprosser i utvendig ramme.

Vinduene må være av tre.

3.2 VANN OG AVLØP FOR LOFTSUTBYGGING

Gårdens vertikale avløpssoil og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskifting.

Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soilrør ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Det opplyses at gårdens rørlegger har bemerket at enkelte stigere for vann er utilstrekkelig dimensjonert for tilførsel av vann til loftsetasje. Før prosjektering av evt våtrom på loft skal forholdene undersøkes. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette vil innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

3.3 FELLESANLEGG

I forbindelse med utbygging av loft tillates bygging over hanebjelker. Eksisterende kabler til fellesanlegg skal være tilgjengelige for vedlikehold og kontroll. Alle aktuelle eksisterende og nye kabler skal trekkes i rør. Rør til kabler i møne må knyttes til rør til kabler i naboloft. Det må sørges for at det tas hull i brannskillet til nabooppgang slik at kabler kan føres gjennom.

Gamle kabler gjennom anlegget kan fjernes etter innhentet godkjenning fra Telenor/andre leverandører.

Plassering av ny varmtvannsbereder i bodloft/fellesareal på loft tillates ikke.

Ved loftsutbygginger i Armauer Hansens gate 2A og 8 må det tilrettelegges slik at det for all fremtid er mulig å komme direkte fra fellesareal til kuplene for inspeksjon og vedlikehold.

4 SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR KJELLERUTBYGGING

4.1 FASADEENDRING -BYANTIKVARENS GODKJENNING

Lindern Kvartal III er på byantikvarens gule liste. Det innebærer at alle fasadeendringer skal avklares med byantikvaren. Retningslinjene under er utarbeidet i samarbeid med byantikvaren og er forhåndsgodkjente fasadeendringer som skal følges ved alle utbygginger.

4.1.1 Kjellervindu

Kjellervinduene skal alltid sentreres under vindusfelt i fasaden over.

Åpninger i murverket tillates bare utvidet i bredden.

Vindus mål for 1-rams topphengslet vinduer:

- Standard karmmål bxh 905x680 mm for 6 -ruters
- Standard karmmål bxh 655x680 mm for 4 –ruters eller standard 6-rutersvinduer (670mm*890mm) for 4-ruters.

Det forutsettes at Byantikvaren godkjenner større vinduer enn forhåndsgodkjente mål angitt over.

Slagretning: Nye vinduer er utadslående og topphengslet.

Høyde fra mur overkant til overkant skråkant sokkelmur skal være lik vinduer på samme fasadestrekk.
Høyde på vindusinnsetting fra terreng skal følge anbefalt avstand for bygningsfysikk.

Materialer: «Garanti» fra Røros Bruk. Koblete med gjennomgående sprosser i utvendig ramme.
Maling: NCS 5020-Y30R. Kittfals skal også males.
Det skal pusses og males inntil karm.

4.1.2 Ventil i sokkelmur

- Alle rom skal sikres tilstrekkelig ventilasjon. Ventiler plasseres sentrert midt mellom vinduer og alle i samme etasje på vannrett linje.

- Ventiler i kjeller monteres med overkant i flukt med vinduets overkant og midt mellom vindusfelt i fasaden over.

- Innsetting av ventil i vegg må utføres med kanal tvers igjennom veggen. Alternativt kan tilluft sikres ved spalteventiler i vindu.

- Plasseringen skal markeres på plantegninger og godkjennes av styret før hulltaking og montering.

- Det tillates ikke montert mekanisk avtrekksventilasjon i arealet, da eksisterende løsning for avtrekksventilasjon er basert på naturlig avtrekk hvor flere leiligheter deler samme avtrekkskanal.

Innvendig: Luke innvendig
Utvendig: Varmforsinket murrist (150 x 150 mm).
Ventilene skal stå ubehandlet i ett år etter at de er montert før de males i samme farge som grunnmuren (NCS 5020-Y30R). Alternativt må de syrevaskes før de males omgående.
Fugemateriale: HUSFIX

4.2 DRENERING OG FUKTSIKRING

Drenering av kjeller er generelt borettslagets ansvar, men utbygger kan ikke kreve at dreneringen oppgraderes for utbygging til oppholdsrom på fellesskapets regning.
Tilstrekkelig utvendig drenering og fuktsikring bekostes av utbygger.

Søknad med beskrivelse og arbeidets omfang skal sendes og godkjennes av styret før oppstart. Styret anbefaler på det sterkeste at utbygger kontakter styret for en felles befaring hvor nødvendige tiltak kan planlegges og gjennomgås. Dette gjøres for eventuell samkjøring av flere dreneringstiltak.
Høyde på gulv innvendig og drenering utvendig skal komme frem av tegningen. Det samme gjelder kum som dreneringen skal ledes til. Det skal utredes om ny drenering må legges lavere enn eventuelt eksisterende innvendig drensrør, og om eksisterende utløp kan gå via kum. Det må regnes med å etablere pumpe kum eller andre tiltak, slik at dreneringen blir fullverdig, og fungerer etter hensikten.
Ved punktdrenering må vannet ledes vekk fra bygningskroppen ihht faglige standard.

Generelt gjelder at drenering utføres i hht. gjeldende krav. Eksempel på krav er p.t.

- Det skal etableres utvendig dreneringsledning som ligger minst 20 cm under topp av kjellergulvet
- Fyllmasse inntil grunnmur skal være drenerende. Minst 50 cm bredde
- Det skal legges drenerende fiberduk rundt dreneringsgrøft
- Knotteplast inntil grunnmur. Den avsluttes under sokkelbeslag.

Tidligere dreneringer i borettslagets regi
Det er blitt gjort utvendig drenering og isolering i 2003 av fasader mot gårdsrom i Armauer Hansens gate 2B, General Birchs gate 7A og B, Ole Jacob Brochs gate 1A og B, og Ole Jacob Brochs gate 3. Ved utbygging på disse adressene må det gjøres en vurdering om dreneringen er tilstrekkelig.
Ved kjellerutbygging på utbedrede fasader, i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2002, beregnes et tillegg til KVM pris på kr. 3900 pr brutto løpemeter etter fasade, dvs. inkludert en halv skillevegg på begge sider. Beløpet vil senere bli justert etter konsumprisindeksen.

4.3 VANN OG AVLØP

4.3.1 Bunn- og uttrekksledninger

Bunn- og uttrekksledninger ble i 2023 renovert av TT- teknikk. Metoden som er brukt er at eksisterende rør er strømpeforet med epoksy. Ved kapping av bunn og uttrekksledninger anbefales det å benytte autorisert rørlegger. Avløpsanlegg som er rehabilitert med strømpeutforing kappes og skjøtes som vanlig med MA Jet-Koblinger. Det må pensles epoksy rundt for å forsegle endene hvor det er kappet ut slik at det ikke kan trekke inn spillvann mellom utforingen og eksisterende rør. TT-teknikk kontaktes direkte med kopi til styret for å gjennomføre dette.

Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale for tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2.

Dog dekkes ikke tekniske tilleggs installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier selv betale. Øvrige kostnader er å forstå som overflater som fliser, tapet, maling, gulvbelegg osv.
Utbygger anbefales derfor å planlegge og utføre innredningen av arealene med omhu, slik at fremtidig økonomisk risiko med dette i størst mulig grad kan begrenses for ham selv og påfølgende andelseiere av leiligheten. Borettslaget plikter ikke til å utbedre bunnledninger før man anser dette nødvendig isolert sett ut ifra anleggets funksjon.

Kjellergulv skal ligge minst 20 cm høyere enn bunnen av drensledningen.

4.3.2 Felles vann - og avløpsanlegg

Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for vann går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskifting.

Gårdens vertikale avløpssoiler skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskifting.

Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for strøm, samt elektriske ledninger for gårdsanlegg går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskifting.

Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluker i gulv og vertikale stammer for avløp skal beholdes. Stoppekraner for vann til de øvrige leilighetene og til hagekraner skal flyttes til fellesareal og utføres slik at det blir minst like funksjonelt som før.

4.4 SIKRINGSSKAP

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

4.5 RADON

Det skal sikres mot radon, minimum med radonsperre. Dersom målinger viser at videre tiltak er påkrevd, så skal dette utføres og bekostes av utbygger. Kjellerutbyggere skal foreta radonmålinger forut for utbyggingen. Skriftlig dokumentasjon på resultatet skal sendes til styret.

4.6 ASBEST

Der det er asbest i himlingen i utbyggingsarealet skal denne fjernes forskriftsmessig av utbygger før utbyggingsarbeidene starter.

5 DEPOSITUM

Ved kjøp av fellesarealer skal det pr. 2024 innbetales et depositum på kr. 150.000, -. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal, og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leiligheten vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal, og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid.

6. SJEKKLISTE UTBYGGING

	Tegninger og dokumenter før påbegynt arbeid- til styrets godkjennelse	**Målestokk**
	Plan før utbygging med dagens bodløsning. Andelsnummer.	1:100
	Leilighetsplan etter utbygging med nye bodløsninger som tilfredsstiller minimumskrav. Andelsnummer må være påført tegningen.	1:100
	Leilighetsplan med inntegnet mulig 2. utbygging med bodløsning. BRA skal påføres.	1:100
	Snitt med BRA målelinjer, for høyde og utstrekning på gulv.	1:100
	Fasadeoppriss som viser alle nye vindu og evt andre endringer.	
	Samtykke til utbygging fra naboer med berørte bodareal (samtykket på plantegning).	
	Endring i bærende konstruksjoner skal søkes og godkjennes av styret	
	Byggetillatelse fra PBE sendes til styret, digital link ifra PBE.	
	Dokumentasjon på byggherreforsikring sendes styret.	

	Sjekkpunkt boder	
	Minste bredde i bod er 1,2m, med hensiktsmessig utforming	
	Bod i kjeller 5m2. Dør 80 cm.	
	Bod for kjellerutbygging må erklæres hvis inkludert i utbygget areal.	
	Bod på loft 3m2. Dør 68 cm.	
	Ikke bod på hems i loftsareal.	
	Ingen feieluker inne i bodareal.	
	Tilgang kupler	
	Ingen nye VVB eller annet elektrisk utstyr plassert i fellesareal/bod.	

	Sjekkpunkt bæresystemer og pipeløp	
	Loftstrapp skal ikke berøre bæring av mansardtak.	
	Endringer i bæresystemer eller pipeløp er prosjektert og dokumentert av ansvarlig fagperson, dokumentasjon sendes til styret.	
	Nytt ildsted er varslet til styret.	
	Brannrapport etter ferdigstillelse som omtaler nye pipeløp, ildsteder, materialvalg osv. skal fremvises til styret.	

	Sjekkpunkt tekniske installasjoner	
	Tekniske installasjoner er markert på eksisterende og nye plantegninger. (Feieluker, sikringsskap, stoppekran, stakekummer, sluk og koblingsbokser)	
	Rømningsvei er markert.	
	Samsvarserklæring vedrørende endring kurs.	
	Branndører med riktig klassifikasjon.	
	Vindu i henhold til retningslinjer	
	Oppkobling til brannalarmanlegg	

	Kontrakt	
	Utbygget areal beregnet etter NS 3940	
	Kontrakt med vedlegg	
	Møter med ekstern konsulent avholdt	
	Fotodokumentasjon	
	Forsikring i byggefasen	
	Sopp og mugg rapport	
	Radonmålinger	

	Signatur Styret	

Vedlegg 1: Mal for samtykke

Plantegning for ny bodløsning skal være påført original tegning med følgende tekst:

> Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjonen som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.
>
> Dato:_____ Sign:_____ og _____ eier/e av andel nr_____

Plantegning for bodløsning der den er inkludert i utbygd areal, skal være påført et felt med følgende tekst:

For utbygging av andel nr. _____ vil egen bod (3m2 i loft og 5m2 i kjeller) utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet/ avklares i forbindelse med godkjenning av planløsning.

Vedlegg 2: Kontrakt for utbygger

Kontrakt ved kjøp/utbygging av kjeller/loft Borettslaget Lindern Kvartal III

(Sist revidert ihht vedtak på generalforsamling 2012. Redaksjonelle endringer av styret 2019 og 2025)

Mellom Borettslaget Lindern kvartal III, heretter kalt selger

og

..... heretter kalt kjøper,

andelseier i leilighet ..... gateadresse .....,har inngått følgende kjøpekontrakt per

dags dato om erverv av borett i tilknytning til utbygging av bodareal på ... kvm i eiendommen

Borettslaget Lindern kvartal III:

I. Salgsgjenstand og kjøpesum

1. Selger forplikter seg til å overdra kjøper bruksretten til en part av kjeller/loft ihht godkjente tegninger for sammenføyning med kjøpers eksisterende bolig, for kjøpesum som beregnes ihht følgende:

For kjeller: kr. 4628,- pr m^2 ferdig innredet BRA ihht Norsk Standard 3940.

For loft: kr. 5958,- pr m^2 ferdig innredet BRA ihht Norsk Standard 3940.

Pris for areal reguleres etter boligprisindeksen (BRL). Tallene gjelder fra 1.1.2019

Total kjøpesum er kroner: .....

Ved kontraktsinngåelse innbetales 90% av antatt kjøpesum (...) med forfall til betaling senest den ..... (x dager etter kontraktsinngåelse).

Kjøpesummen og depositumet (Se pkt 9) faktureres fra selger/selges forretningsfører.

Ved forsinket betaling regnes den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Ved senere oppgjør enn 3-tre måneder etter forfallsdato, har selgeren rett til å heve avtalen uten omkostninger for selger. Kjøpesummen går i sin helhet til borettslagets driftskonto.

Kjøpesummen kan avregnes i henhold til boligprisindeksen (BRL) fra kontraktsdato til dato for ferdigattest.

Loft-/kjellerarealene er besiktiget av kjøperen, og overtar det i den stand det befant seg ved besiktigelsen.

Felleskostnader for overtatt areal er fastsatt til samme felleskostnader pr m^2 som den nåværende bolig. Fellesgjelden fordeles likt på alle m^2 boligareal i hele eiendommen. Felleskostnader og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall, etter at det utbygde areal er oppmålt. Felleskostnadene på det nye arealet skal betales fra arealet kan eller faktisk tas i bruk, se pkt 6. Borettslaget kan kreve at kjøpesummen justeres dersom arealet etter oppmålingen på sluttbefaringen avviker fra det oppgitte i denne kontrakten.

For begge: I henhold til vedtak på ordinær generalforsamling i 2000 betales for **kr. 1000,-** som delbetaling for utarbeidede retningslinjer for fasadeendringer. Beløpet faktureres sammen med innbetaling av kjøpesummen

2. Overdragelsen omfatter løst og fast tilbehør, samt rettigheter og plikter som normalt følger bruksrett til bruksenhet i eiendommen.

II Overdragelse av fellesareal. Vilkår for utbygging. Godkjennelser.

3. Kjøperen overtar arealet som besiktiget. Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte feil og mangler, herunder sopp, råte og skadeinsekter av enhver art. Selgeren innestår dog for at det er mulig å utbygge kjeller/loft til boligformål.

Kjøperen er fullt ut kjent med kjeller/lofts tekniske standard, og forplikter seg til å utbygge dette med tilfredsstillende kvalitet, således at kjøperen selv er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av ombyggingen/oppussing av arealet.

Kjøperen bærer selv alle omkostningene med innhenting av eventuelle offentlige og private tillatelser i forbindelse med utbyggingen.

Selger og kjøper er for øvrig enige om følgende:

Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse. Tilleggsarealene kan ikke fradeles kjøpers egen leilighet/seksjon eller fremleies. Evt. loft- og kjellerinngang skal ikke benyttes til normal adkomstvei. Økte kostnader ved for eksempel omlegging av rør – eller strømgjennomføringer, samt evt. omlegging av fellesantenne og lignende dekkes av kjøper. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Det kreves godkjenning av kommunale organer. Utgifter ved eventuelle fremtidige skader som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt dekkes av kjøper/dens rettsetterfølger.

Alle byggearbeider må skje i henhold til rammetillatelsen, og byggeforskriftene, samt retningslinjer gitt av borettslaget v/styret. Igangsettingstillatelse må foreligge før arbeider kan starte. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar for å imøtekomme de pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, som f.eks. brannsikring.

4. Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere som får redusert sitt bodareal skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte nye bodløsningen.

5. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av loft-/kjellerareal er inngått vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger.

6. Kjøper er pliktig til å melde fra til styret når denne har fått midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra myndighetene er mottatt. Felleskostnader for kjøpt areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse foreligger eller faktisk tas i bruk. Tilleggsarealet skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger.

7. Denne kontrakten kan heves av kjøper og/eller selger dersom myndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.

III Fremdrift

8. Loft-/kjellerutbygging må være påbegynt innen 18 mnd. fra kontraktsdato. Dette innebærer at søknad om rammetillatelse må innsendes snarest. Det forutsettes at utbyggingen er ferdig senest 36. mnd. etter kontraktens dato.

IV Depositum

9. Kjøper skal før arbeidene igangsettes betale et **depositum på kroner 150.000,-** som skal dekke borettslagets evt. omkostninger hvis arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt. Depositumet skal også dekke andre krav som borettslaget måtte ha i forbindelse med utbyggingen, herunder ubetalte felleskostnader for det utbygde arealet.

V Areal og bodareal

10. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes bruksrett til, og det skal svares fulle felleskostnader.

11. For utbygging av andel nr. _____ vil egen sportsbod (5 kvm kjeller) utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet. Dette vil bli avklart i forbindelse med godkjenning av planløsning.

12. Dersom egen klesbod (3 kvm loft) etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 3m^2 BRA, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftens krav til klesbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

13. For utbygging av andel nr. _____ vil egen klesbod utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet. Dette vil bli avklart i forbindelse med godkjenning av planløsning.

VI Annet

14. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeider inntil midlertidig brukstillatelse foreligger. Kopi av polisen for forsikring av bygg under oppføring må forevises før byggearbeider tillates igangsatt.

15 Kjøperen er innforstått med retningslinjene i utbyggingsdokument, ordensreglene/vedtektene og forplikter seg til å følge disse.

16 Kjøperen aksepterer også som bindende for seg å rette seg etter de vedtak som styret og/eller generalforsamlingen senere vil fatte for så vidt gjelder både kjeller-/loftarealet og eksisterende andelsleilighet.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2-to eksemplarer hvorav kjøper og selger beholder hvert sitt.

Oslo, den ……

…….. …… Styreleder Borettslaget
Lindern Kv III(selger) Styrerepresentant (selger)

…… ……..

Andelseier (kjøper) Andelseier (kjøper)

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III tirsdag 27.05.2025 kl. 18:30 - Lovisenberggata 4.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

_ ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 35 andelseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 42 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Anette Melby og Kristian Sørheim valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 150 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om revisjon av regler og dokumenter i forbindelse med kjøp av kjeller- og loft

Styret har ved flere andeldninger opplevd regler, retningslinjer og dokumenter som gjelder for utbyggingssakene som uoversiktlige og kompliserte for de som ønsker å bygge ut. Det medfører blant annet en større risiko for at noe blir oversett, både av styret og utbygger.

Siden 2023 har enkelte styremedlemmer arbeidet med å samle alt som er relevant i ett samledokument. I tillegg er retningslinjene oppdatert til gjeldende teknisk forskrift og vedtak i styret. Blant annet er det laget mer detaljerte retningslinjer knyttet til dreneringsproblematikk ved kjellerutbygging. Arbeidsgruppen har gått gjennom retningslinjer, vedtektsbestemmelser, veiledninger, kontrakter og andre relevante forhold i tilknytning til kjeller- og loftsutbygging. Dette arbeidet er gjennomgått av samtlige i styret, sendt ut til mulige utbyggere og til noen utvalgte arkitekter i borettslaget for gjennomlesing. Tilbakemeldingene er innarbeidet i dokumentet.

De overordnede prinsippene for kjøp av fellesareal som finnes i borettslagets vedtekter eller tidligere generalforsamlingsvedtak er ikke endret. Det gjelder for eksempel pris pr kvm for arealet, og samtykke til bodløsninger.

Det nye samledokumentet er på 20 sider, og kan leses i sin helhet på Naborom (filarkiv). Det kan også sendes på e-post dersom du kontakter styret.

Har du spørsmål eller innspill så mottar gjerne styret dette før behandlingen på generalforsamlingen. Det vil bli for omfattende og vanskelig å ta stilling til en rekke endringsforslag på møtet, så det nye samledokumentet må godkjennes i sin helhet. Alternativet er at saken utsettes, og de gamle dokumentene gjelder inntil videre.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra Mathias Stang, Ole Jacob Brochs gate 7 A

I tråd med øvrig byutvikling og fremtidig plassbehov i bakgården er det naturlig at

bilparkering gradvis fases ut. Ettersom det er behov for forutsigbarhet og det er vanskelig å bestemme at de som allerede har parkering skal måtte miste denne, er fjerning av ventelistene et skånsomt tiltak. Ingen mister et gode. Ventelistetiden er også svært lang: mellom 10/15 år for de som kommer inn på den i dag. Parkeringsplassene som gradvis vil frigjøres kan eksempelvis brukes til parkering for håndverkere ved behov eller til andre i gården som trenger en midlertidig parkering. Med tiden vil også fulle parkeringsområder som frigjøres kunne benyttes til øvrige plassbehov som beboerne har, eksempelvis sykkelparkering, men også rekreasjonsområder etc.

Vedtak:
23 stemmer mot, 20 stemmer for, 2 avholdene. Ikke vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Annette Arna Bjerke og Elling Ånneland

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Vedtak:
Elling Ånneland og Mathias Stang ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Joachim Trana og Mathias Stang

Vedtak:
Anette Høst og Andrea Sander ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Anette Karoline melby, Christian Sørhaug og Annette Kallevig ble valgt

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:12

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Anette Høst
Varamedlem, Andrea Sander

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV. III

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern kv. III. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

1.1 Andeler

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

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

1.1 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

1.1 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andeleier.

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et

a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fastlagte fordelingsnøkkelen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

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

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

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

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

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

6.9 Styret oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

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

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

1.1 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

regnskapsår.

7.3 Endringer av vedtekter

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

Husordensregler for borettslaget Lindern kvartal III

Vedtatt på generalforsamlingen 19.05.2008

1. Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

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

1.2 Støy

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

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

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

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

1.3 Lufting og tørking av tøy

1.3.1 Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

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

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

1.4 Brannsikring

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

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

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

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

1.5 Husdyr

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

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

1.6 Overlatelse av bruken.

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

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

1.7 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

1.8 Utvendig vedlikehold

1.8.1 Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjente farger.

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

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

1.8.4 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett.

2. Bruk av fellesareal

2.1 Bruk av felles inneareal

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

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

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

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

2.1.5 Trapper rengjøres ukentlig av beboere.

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

2.2 Bruk av felles uteareal

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

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

2.2.3 Kjøring med motorkjøretøy skal begrenses til det høyst nødvendige.

2.2.4 Sykler skal plasseres i stativ.

2.2.5 Det er ikke tillatt å spille ball mot fasadene.

2.2.6 Støyende lek skal opphøre etter kl 22:00.

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

2.3 Søppel

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

2.4 Vaskeriet

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

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

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

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

2.4.5 Dør til vaskeriet skal låses etter bruk.

2.5 Låsing/felles sikkerhet

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

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

2.5.3 Dører til sikringstavler skal være låst.

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

3. Ansvarsforhold

3.1 Skader

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

3.2 Påtale ved overtredelser

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. III

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

Denne har fått matr.nr.2,4,6,8 Armauer Hansensgt. Matr.nr.7,General Birchsgt. Matr.nr. 1,3,5,7,9,Ole Jacob Brochsgt. Matr.nr. 2 Eugéne Hansensgt. og er 13.020,1 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ....., er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.906,- 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 tilsvarende 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:
Boligtaget
Lindern kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kvartal 3
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
Ref. 10	22/453	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern kvartal 3 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 220/2 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 150 278, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 190 020.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 6 624, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

Ole Jacob Brochsgt
Ole J. Brochsgt. 15.
5
Jm. 292/1919.
Vi.
Vinmyhr.

Anmeldelse
& Tegninger N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 296
1919
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Sandem III Gaard 5 V

Indleveret 5 April 1919 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 7/4 19

J. Pettersen

292/19

534/1919

Situationsplanen er godkjent
v. d. Kjøpes- & Auktionskommission
Kria 22-4-19
Gjennac Sæk

292/19

Oversendes Kria. Brandvesen til Vedtakelse.
23/4 19
J. Pettersen

Jnr. 182/19.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 29[7] med hensyn til indskrænkning av murtykkelsen mot trapperum anbefales ikke indvilget. Heller ikke anbefales dispensation fra § 42[4] med hensyn til lysflaterne. Klosetrummene maa ha vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Trapperummene maa let kunne ventileres gjennem øverste vindu. Kjøkkenerne maa skaffes effektivt dampavtræk til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Der hvor manzardtak anvendes til væg for beboelsesrum forbeholder man sig at skride ind overfor mulige sanitære misligheter. Gaardsplassen maa avdækkes vandtæt i den utstrækning den ikke utlægges som have. Kloakplan og facadetegninger mangler.

Kristiania sundhetskommission 28. April 1919.

/ Dietrichson

Thorvaldsen

KRA. SUNHEDSKOM. J.No. 582/1919 INGENIØR

292/19

N.T. til indstilling.

292/19. 30/4 19

J. Pettersen

/ Tilbakesendes kr. bygningsdirektionen.

1. Trapperummene strider mot § 47 6c

2. Baadragene strider mot § 21.

3. Klosetene bør tilbygges fra § 7, idet bygningen ~~bør~~ bør tilføres adgang til kloakledningen.

4. Trappeløpene maa i kjælderen og i øverste etage ha 18 stens høide.

5. Kloak- og rørleggerarbeidet maa anmeldes i rette vedkommende tid.

6. Bygningen for sanitærinspektionen maa forsynes med godkjendelse.

7. Anmeldelsen kan først endelig behandles, naar de mangelende tegninger er fremkommet.

Kria. 7/5 19

A. Skilland

292/1919

Foranstaaende indstilling - som tiltrædes - meddeles anmelderen tillikemed sundhetskommissionens beslutning.

Kristiania 5 mai 1919.

Meddelt 6/5-19

N.S-2 292-19

N. S. i anledn. M. 7.

292/19

30/5 19

Y. Pettersen

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring i Anl. Bl. 7.

Kristiania 30te mai 1919. For Ingeniørene

Jnr. 203/19.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Sundhetskommissionen vil ikke fasthold sin beslutning av 28. april d. a. forsaavidt angaar indirekte lys i klosetterne paa betingelse av, at arbeidet blir utført som i anmelderens skrivelse anført (bl. 7) og at der anvendes "sæteluftede" klosetter" samt at klosetrummet forsvarlig ventileres ved tilførsel av luft og avtræk oppe ved taket til pipe paa godkjendt maate.

Kristiania sundhetskommission 14. juni 1919.

KRIA SUNNHEDSKOMMISSION J.Nr. 292 1919 INGENIØR

A. Dinesen
Kr.

Tilbakesendes kr. bygningsrådet idet vi anser henvisen til fremtrædende paalegning fra Kria Sundhetskommission.

292/19

Anmelderen anviser om mottagelse fra S.T.

Kria. 19/6-19.

9/8-10 Byggesak

Tjindhedsparr. i s. Bestem. av 14 de ds.
meddelt Amt.

19/6. 19
H. J. Sparre

Meddelt
19/6-19. 292/1919.
M 8-10 Bergen.

Til M. 8-10, betreff. av tjenlevendrapen, inntil
videre å henstå.

Skia. 28/6 19
O. Bjelke Hoffenmann

For byggingsbeløpet
Eftes bemyndigelse
meddelt 30/6 19

J. Bellmann

M. D. i anledn. M. 11-13.

26/9 19.
292/19
J. Bellmann

Tilbakesendes ber. byggningsbeløpet.
Innleggninger vedr. tjenlevende pårørende saken
kan videre behandles.

Skia. 29/9-1919
A. Kielland

292/19

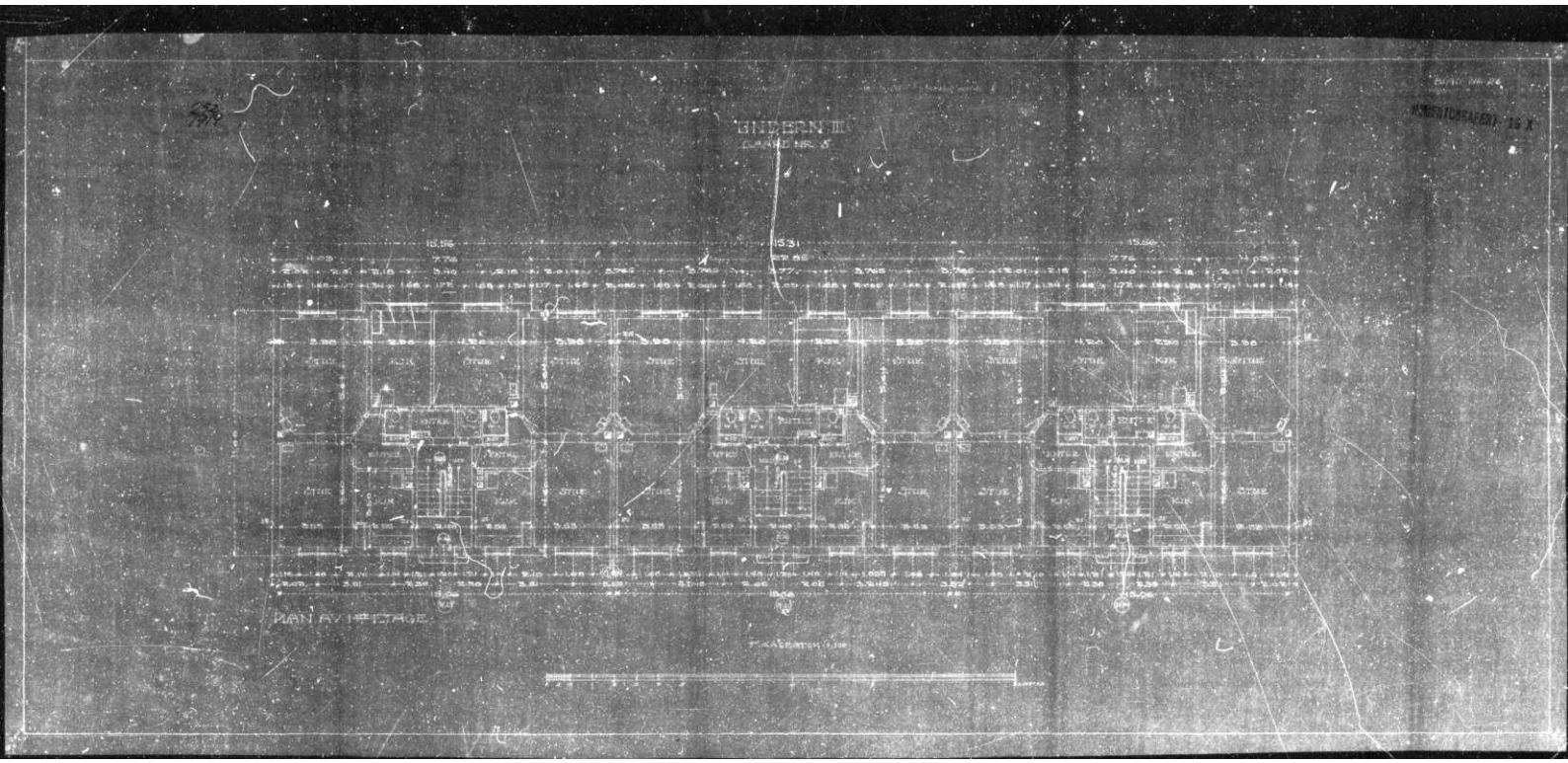
Foranstående påskrift fra byggn. kassebeholdningen innbetalt
anmeldelsen.

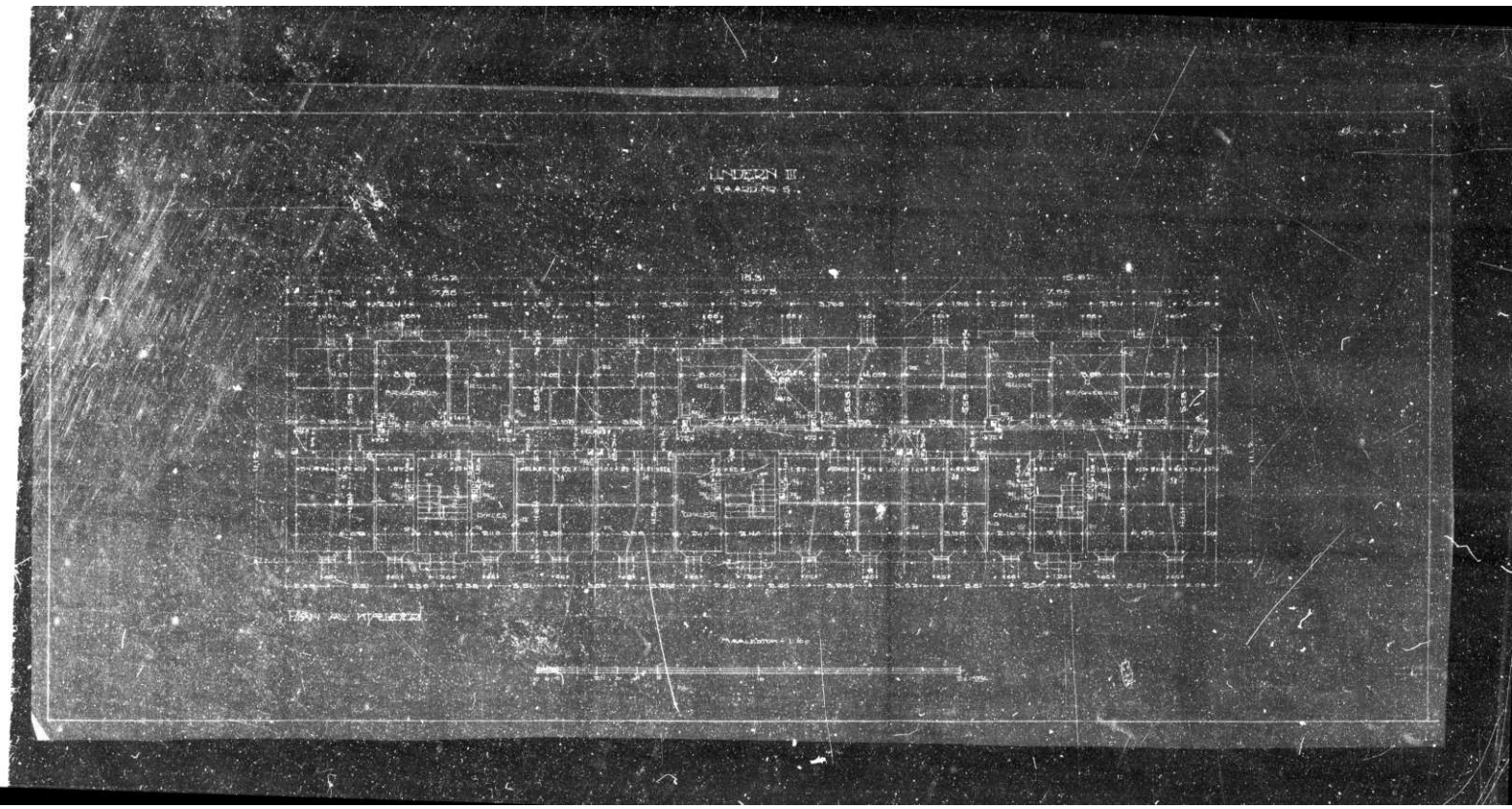
Meddelt
21/10-19

Skia. 1/10 19.

H. J. Sparre.

J. Bellmann


BIBERN III
PLAN AV 1ER ETAGE


LINDEN II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ullring & Zernichow AS ark mnal
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 06.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201012122-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 5A	Eiendom:	220/82/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Eckblad	Adresse:	Ole Jacob Brochsgate 5 A, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS ark mnal	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 5 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.06.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2011 av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.02.2022
Lene Frank	201919592 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	LINDERN KVARTAL III	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LINDERN KV III	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Lindern Kvartal Iii

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for <angi tiltaket>, mottatt <dato>.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919592			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	Unummerert	25.11.2019	1/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

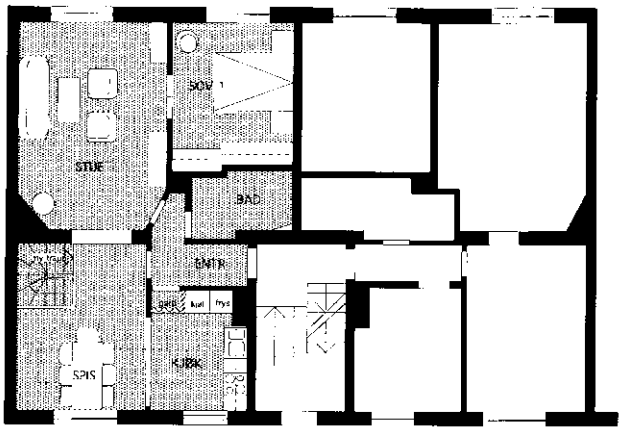
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

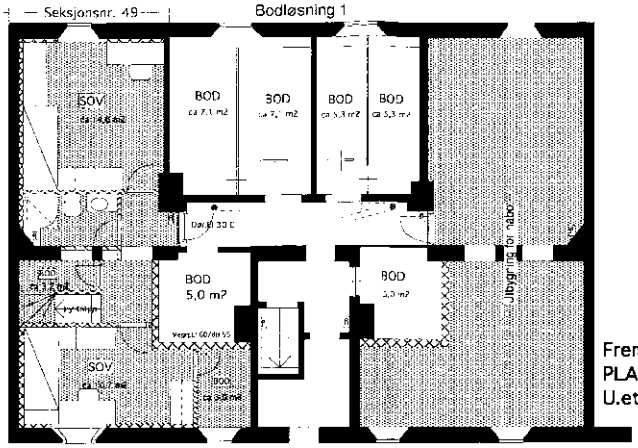
Nina Seehusen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET LINDERN KV III, Sandakerveien 64, 0484 OSLO

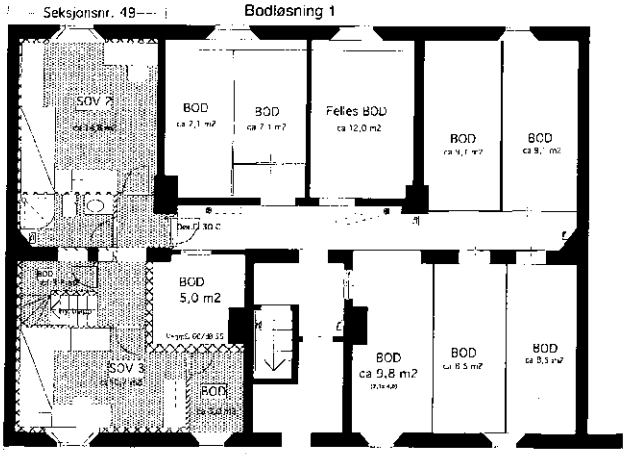
E:1



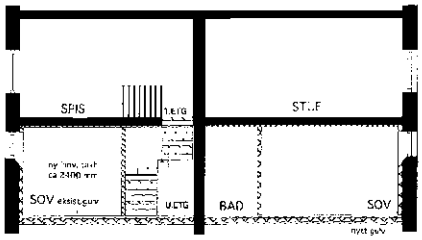
NY PLAN 1.etg



Fremtidig
PLAN
U.etg

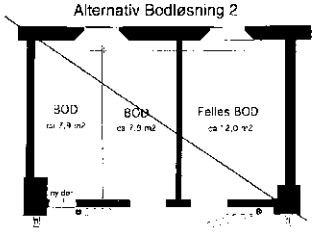


NY PLAN U.etg



Prinsipp Snitt

Alternativ Bodløsning 2



26.04.10 : rev boder	E
01.03.10 : valgt løsning	D
27.02.10 : utv vindu sov2	C
14.01.10 : rev egen bod	B
30.11.09 : oppmåling	A
dato revisjon	nr.

Ole Jacobb Brochsgt 5A
Familien Eckblad
Innredning KJELLER

tittel
NYE PLANER Alt. A

dato 04.10.07 målestokk 1:100 tegn.nr. E.7/ 02 rev.nr. E

Ulring & Zernichow A/S
arkitekter mnla

Josefinesgate 29 0351 OSLO
TIf: 22-564566 Fax: 22-564581

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tuva Linea Haugen Westin
OLE JACOB BROCHS GATE 5A

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527375
9013568

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 82

Vi viser til bestilling av 20260224 for OLE JACOB BROCHS GATE 5A.

GNR. 220 BNR. 82

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1921.

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

2020 m²

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

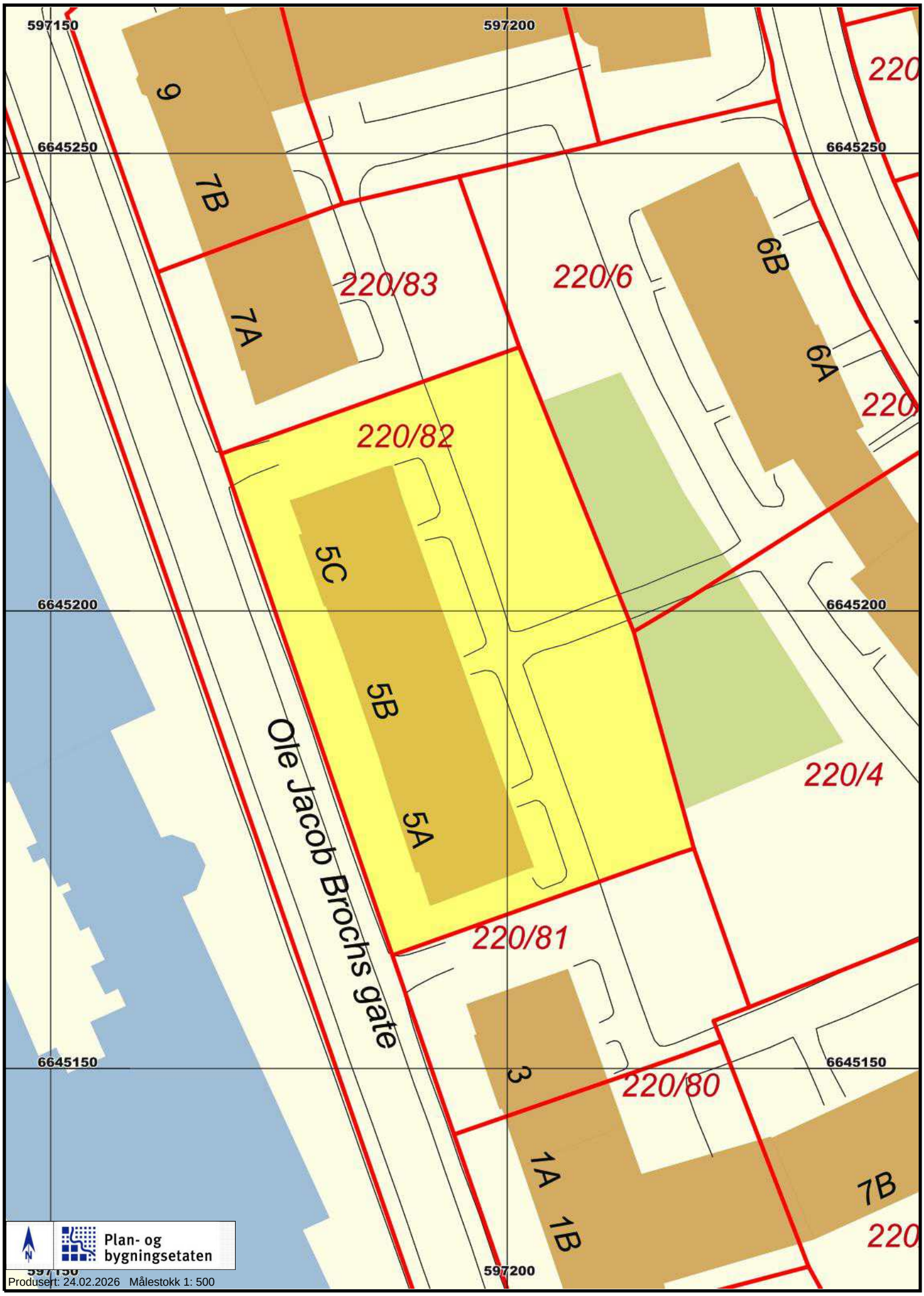
Målestokk= 1: 500.

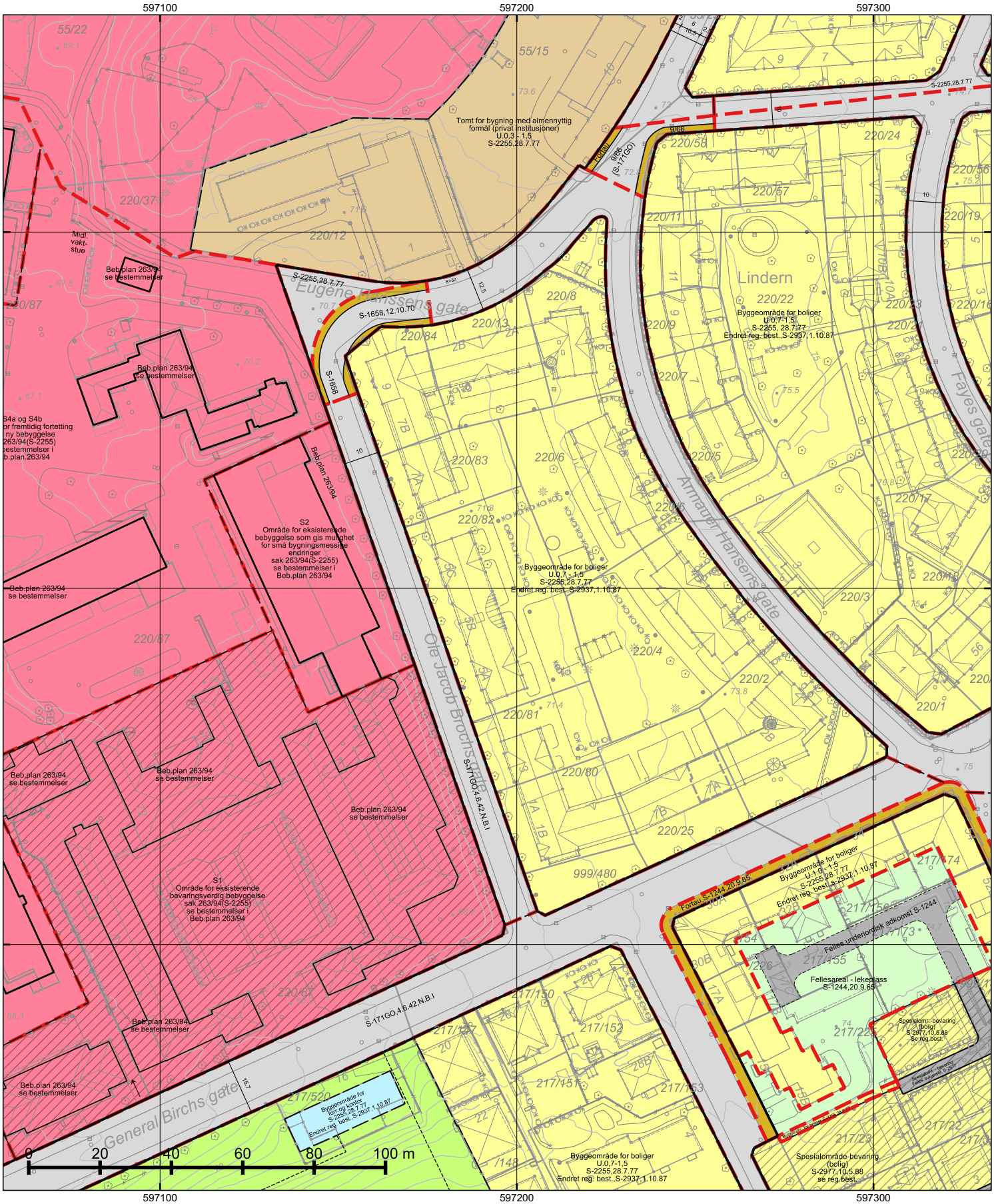
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597150
597200
6645250
6645200
6645150
9
7B
7A
220/83
220/6
6B
6A
220/82
5C
5B
5A
Ole Jacob Brochs gate
220/4
220/81
3
220/80
1A
1B
7B
220
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 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: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

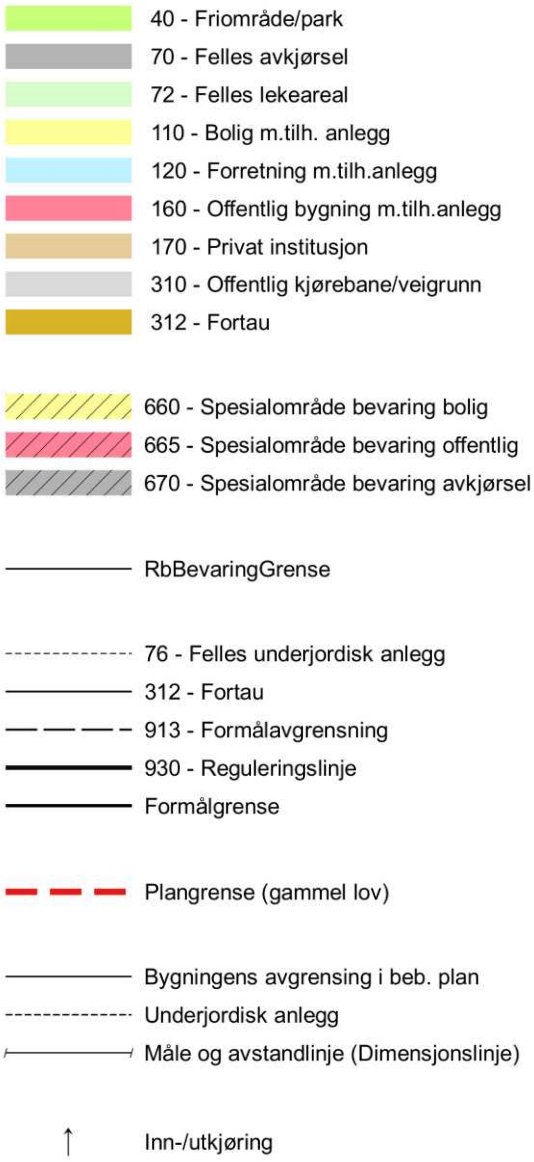
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

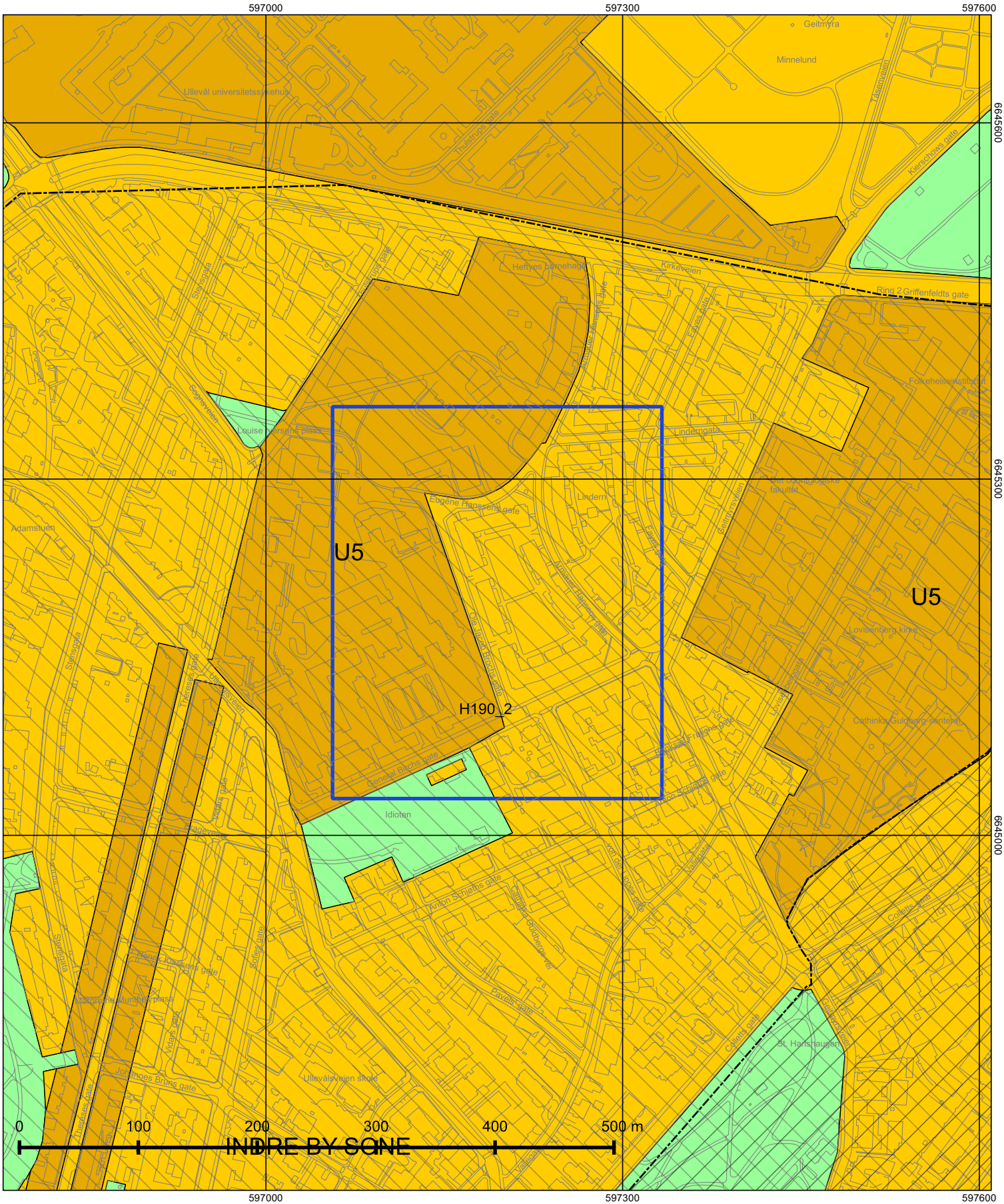
PlottID/Best.nr: 153597/ 86527375
Deres ref.:
Adresse: Ole Jacob Brochs gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/82

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: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153597/86527375
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



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:
Ole Jacob Brochs gate 5A, 0454 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 82, andelsnr. 49 i BORETTSLAGET LINDERN KV 3 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260092

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.
