PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

KLØFTERHAGEN 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Rekkehus

Kløfterhagen 1B , 1067 OSLO

OSLO kommune

gnr. 112, bnr. 64

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1263 **Referansenummer:** CZ9861

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NITO

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Norsk takst

Haugane 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.

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i tre, kledd med panel
- Saltak i trekonstruksjoner

Bygningen fremstår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder, byggemåte og bruk. Som for boliger av tilsvarende alder må det påregnes jevnlig vedlikehold samt oppgraderinger av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner over tid.

Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Våtrommet i 2. etasje er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse av våtromsarbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbyggingen av konstruksjonen, og badet er derfor vurdert med tilstandsgrad 2. Det er registrert svelleskader på baderomsinnredningen, noe som normalt oppstår ved fuktpåvirkning over tid. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer bli vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt, noe som kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjon ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Ventilasjonen i våtrommet består av mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørblad. Vurderingen er basert på visuell kontroll av ventilasjonsprinsippet, og det er ikke utført målinger av luftmengder eller tekniske undersøkelser av ventilasjonsanlegget.

Generelt fremstår boligen med en del bygningsdeler og løsninger som er typiske for boliger fra oppføringstiden. Slike konstruksjoner kan ha begrenset dokumentasjon sammenlignet med nyere bygg, og det vil derfor kunne være enkelte usikkerhetsmomenter knyttet til skjulte konstruksjoner. Dette er normalt for boliger av denne alderen og må tas med i den samlede vurderingen av eiendommens tekniske tilstand.

Samlet sett fremstår boligen i brukbar teknisk stand, men med registrerte avvik og forhold som krever oppfølging. Kjøper bør være forberedt på løpende vedlikehold samt fremtidige oppgraderinger av enkelte bygningsdeler og installasjoner. Det anbefales at registrerte avvik vurderes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre en tilfredsstillende funksjon over tid.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

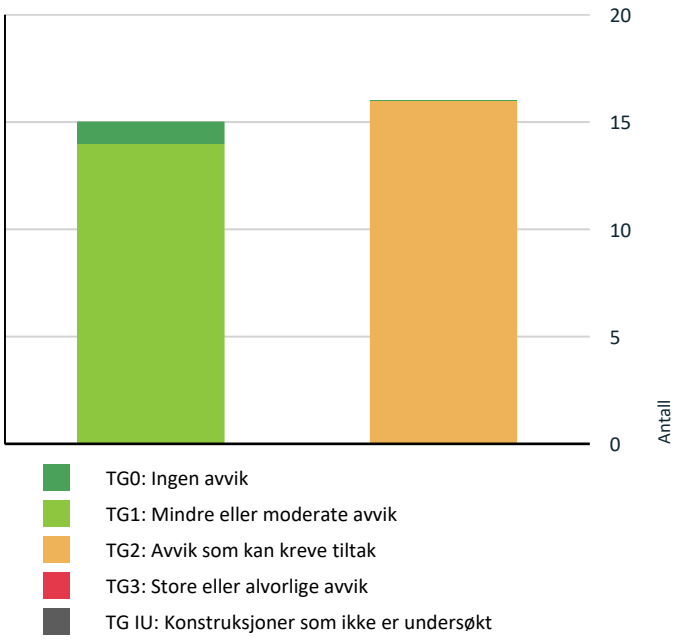
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekking og vegg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og bygningsdeler, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering,
utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av
overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall, utvendig fuktsikring eller innvend
Utbedring av forholdet ligger hovedsaklig under styrets ansvar

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Døren til barnerommet fremstår som noe skjev og har behov for justering for å sikre korrekt funksjon. Dette anses som et normalt vedlikeholdsbehov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene av kobber i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som
følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Utbedring av forholdet ligger hovedsaklig under styrets ansvar

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen har opplegg for avtrekk til friluft, men dette er per i dag blindet igjen. Det er mulig å reversere dette.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

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

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekker i fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

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

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

- 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.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

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

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

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Selger opplyser om at de har satt inn toalett, servant og dusj på vaskerommet i kjelleren.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takplater.
Alder: Ukjent

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekking og vegg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og bygningsdeler, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje



TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2007

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2007. Fastfeltet til balkongdøren i 1. etasje er byttet i 2026.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje
Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 13 m²

2. etasje:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 9 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis
Vegger: Strie, panel og slette, malte overflater.
Himling: Panel og slette, malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Det er målt ca 15 mm avvik i etasjeskilleren. Dette er innenfor aksepterte avvik.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Det er observert saltutslag/flassende maling på murvegg i kjeller. Dette indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen, hvor fukt transporterer salter fra mur/betong og ut til overflaten. Forholdet er typisk for konstruksjoner mot terreng, særlig ved mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring og/eller drenering.

Skaden vurderes som et symptom på fuktbelastning og kan over tid medføre nedbrytning av overflatebehandling og puss. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt. Tiltak bør vurderes, herunder kontroll av drenering, terrengfall og utvendig fuktsikring.
Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall, utvendig fuktsikring eller innvend
Utbedring av forholdet ligger hovedsaklig under styrets ansvar



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Døren til barnerommet fremstår som noe skjev og har behov for justering for å sikre korrekt funksjon. Dette anses som et normalt vedlikeholdsbehov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler i entré, bad i kjeller og bad i 2. etasje
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,39 meter i stuen

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2021 og det er fremlagt kvittering for arbeidene.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold

Tilstandsrapport

av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2019
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidliger salgsoppgave fra 2006

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekker i fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2006
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

- 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.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri

Tilstandsrapport

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

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

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

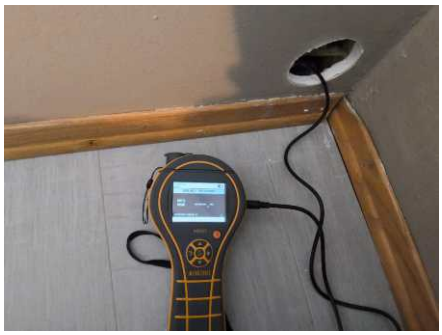
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Alder på innredning: Ukjent, trolig fra byggeår.
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker og gis TG2 grunnet manglende forventede funksjoner opp mot nyere kjøkken, samt alder.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene og friskluftsventil i yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen har opplegg for avtrekk til friluft, men dette er per i dag blindet igjen. Det er mulig å reversere dette.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og slette, malte overflater.
Innredning med slette fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Naturilg
Tilluft: Ingen

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber
Alder: 2019 for rør i rør systemet. Ukjent for rør i kobber, trolig fra byggeår
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann fra rør i rør systemet føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Vannrørene av kobber i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2021
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bad i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektrikker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: Ukjent

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Utbedring av forholdet ligger hovedsaklig under styrets ansvar

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

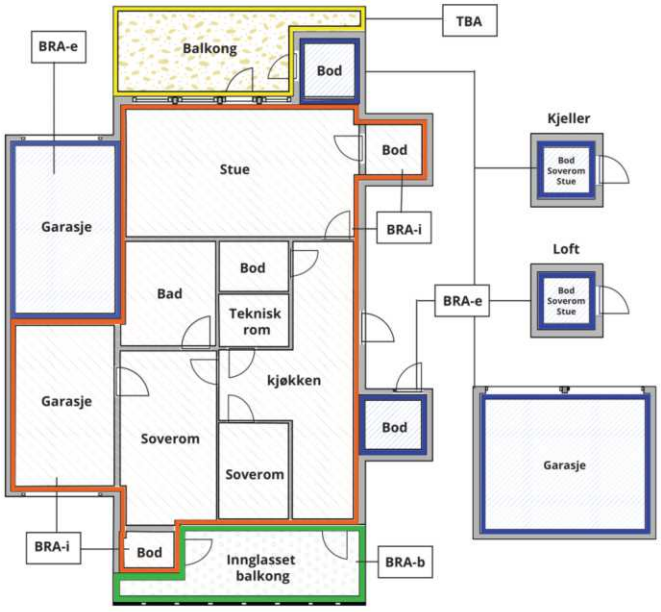
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. etasje	49	6		55	13
2. etasje	45			45	9
SUM	**138**	**6**			**22**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, boder, bad, kjellerstue		
1. etasje	Entré, kjøkken, gang, toalettrom, stue	Bod	
2. etasje	Bad, tre soverom, gang		

Kommentar

Leiligheten disponerer en utebod målt til ca 5,5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Mathias Corinth-Becker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	112	64		0	43475.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløfterhagen 1B

Hjemmelshaver
Østre Lindeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG	954673413			Corinth-Becker Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260051

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Corinth-Becker	Hege Simonsen

Gateadresse
Kløfterhagen 1B

Poststed	Postnr
OSLO	1067

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

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: Sprekk i flis på bad 2. etasje

Document reference: 27260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vaskerom kjeller oppgradert.
Arbeid utført av	Sinergy Solutions AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt bygget i henhold til krav av 2021.

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El ettersyn.
Arbeid utført av	Elektrokompis

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260051

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet terrassebord.
Arbeid utført av	Eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 27260051

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: 27260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Corinth	44c8ba02fe0de2f39c1f6c fba78b06035b7a00f6	14.04.2026 22:21:29 UTC	Signer authenticated by One time code

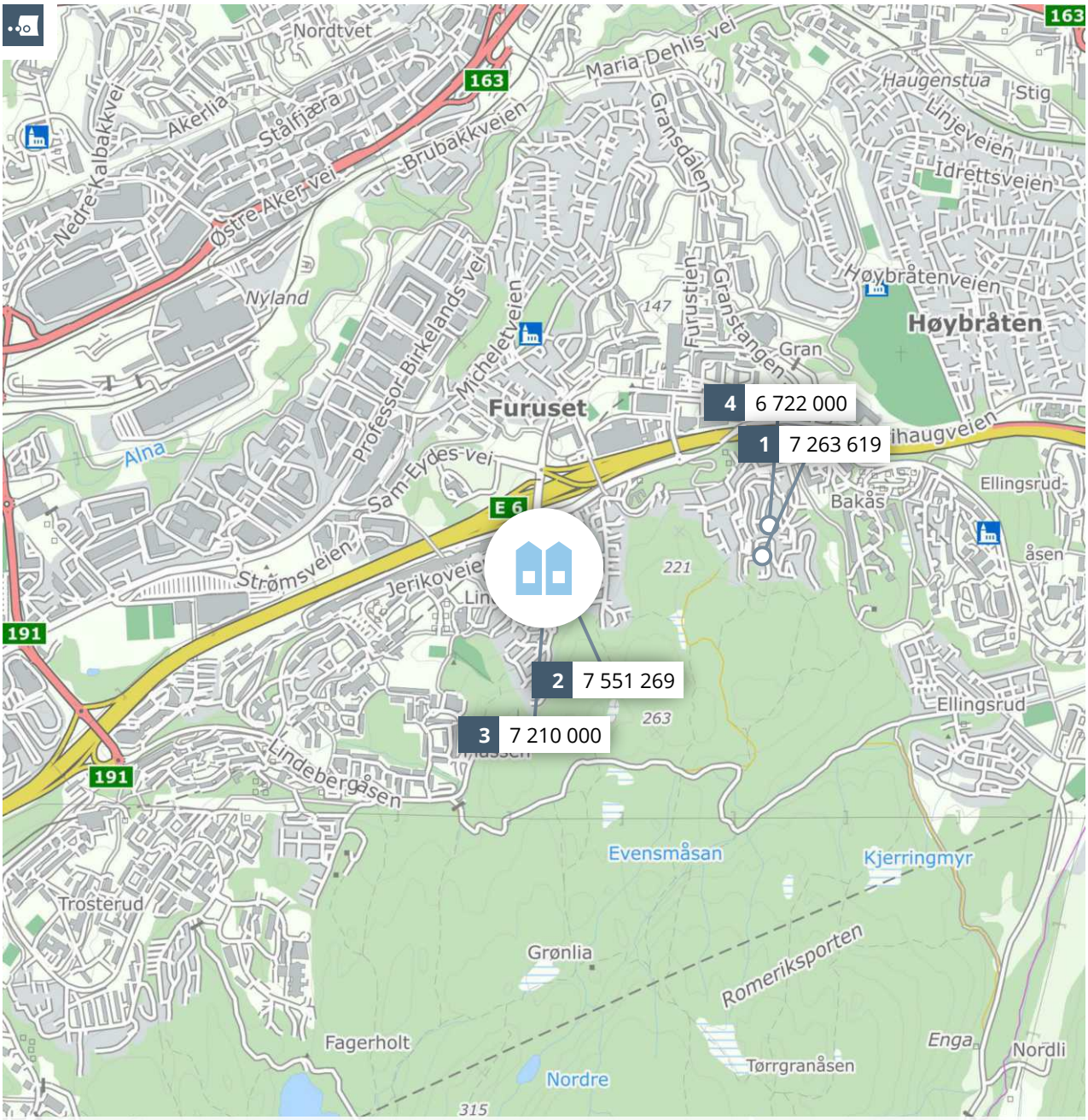
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Simonsen	3228ee2156573b0c3d761 53643754fb9d6de17ba	15.04.2026 13:01:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260051

→ 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



Meglers verdivurdering

KLØFTERHAGEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 16.04.2026

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: Kristoffer Woldsund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløfterhagen 1 B, 1067 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 112 BNR 64 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KLØFTEHAGEN

Verdivurdert til

6 250 000

150 510	6 400 510	46 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	6 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 985
Formue	14 377
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trygve Nilsens vei 38 B 114 m² 1982 51,8 daa 3 sov	08.12.2025	6 900 000	**7 000 000**	263 619	7 263 619	**63 716**
2	Kløfterhagen 3 F 135 m² 1978 43,5 daa 3 sov	24.03.2026	7 200 000	**7 400 000**	151 269	7 551 269	**55 935**
3	Kløfterhagen 19 C 137 m² 1977 43,5 daa 3 sov	02.04.2025	6 500 000	**7 050 000**	160 000	7 210 000	**52 628**
4	Erling Michelsens vei 21 F 127 m² 1980 30,3 daa 3 sov	30.04.2024	6 350 000	**6 200 000**	522 000	6 722 000	**52 929**

Velkommen til Kløfterhagen på Lindeberg. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, med bilfri gangvei til skole, barnehager og flotte fellesområder.

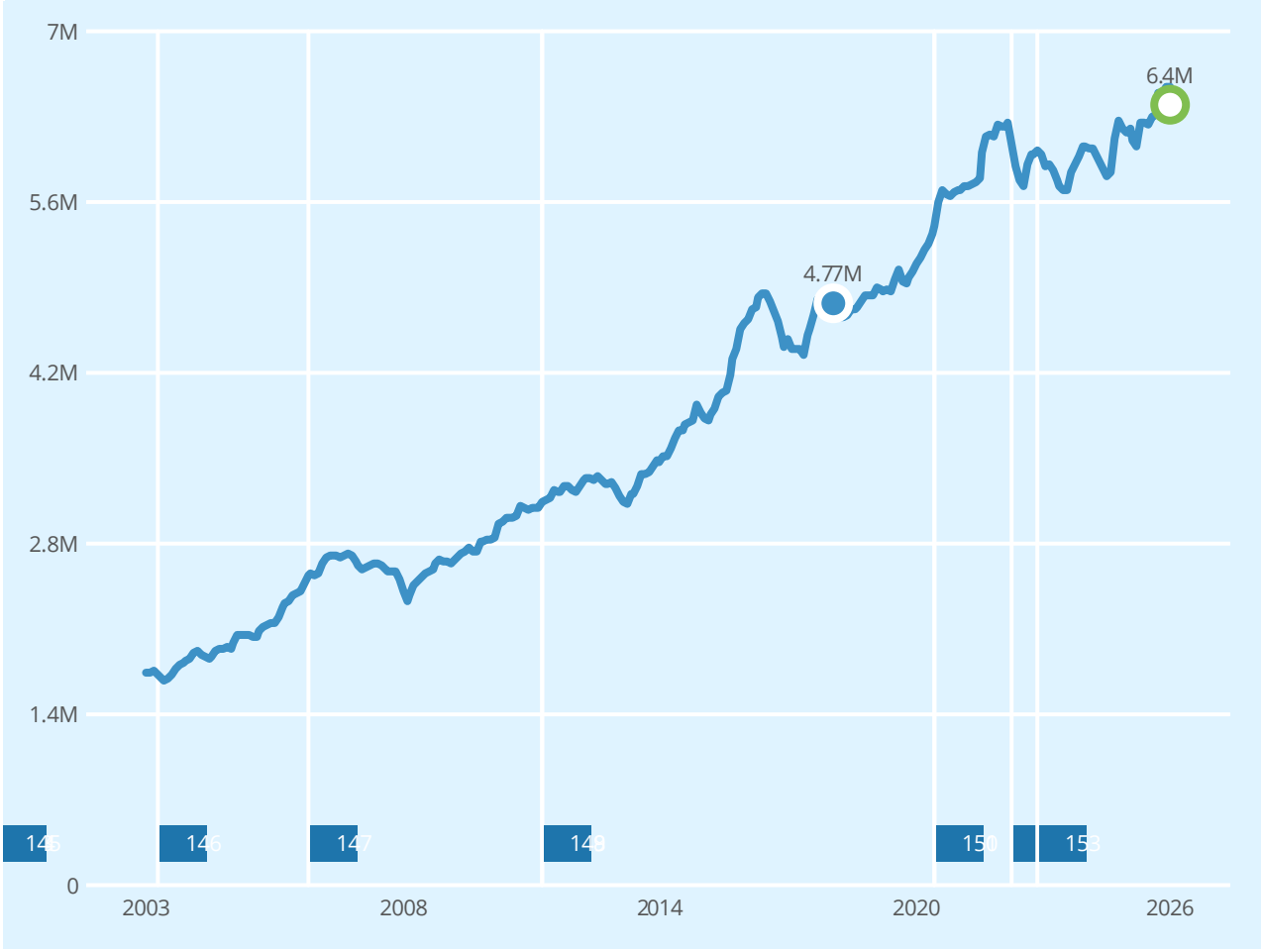
Rekkehuset går over tre etasjer og byr på en familievennlig planløsning med lyse oppholdsrom, tre soverom og muligheter for kjellerstue. Fra stuen er det utgang til store, skjermede terrasser med gode solforhold og direkte adkomst til plen. Kort vei til dagligvare, T-bane og buss, samt fantastiske turmuligheter i Østmarka rett i nærheten.

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
2
3
4
5
6
7

+146 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2023		10.05.2023	-	4 550 000	-	4 550 000	154
29.07.2018	08.08.2018	27.09.2018	4 600 000	4 550 000	219 000	4 769 000	

154 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Rekkehus til salgs i Alna bydel nå

8
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

39
dager

Rekkehus solgt i Alna bydel siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

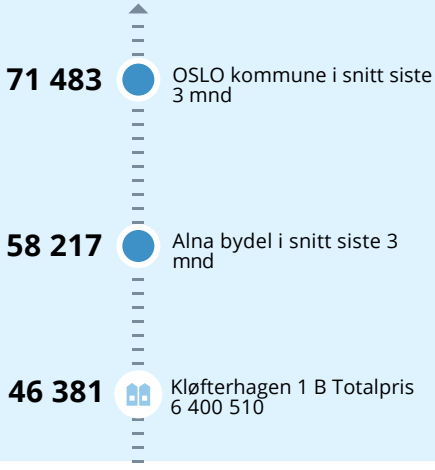


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

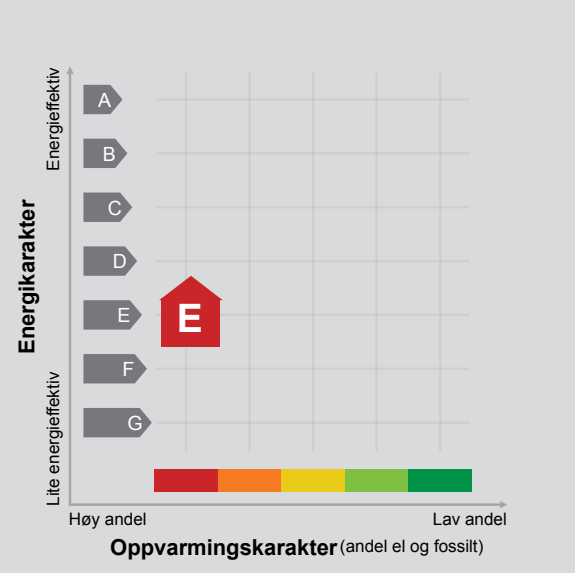
for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	1067
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80787162
Merkenummer	Energiattest-2025-217472
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Kristoffer Woldsund
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Kristoffer.woldsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260051 . Vår ref.: 0468-1-1002 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	954673413
Andelseier:	Corinth-Becker, Mathias
Medeier:	Simonsen, Hege Annie
Leilighetsnummer:	1002
Adresse:	Kløfterhagen 1 B, 1067 OSLO
Andelsnummer:	29
Gnr.	112
Bnr.	64

Borettsinnskudd: Kr. 55 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82174384.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styremedlem Kristin Lie godkjenner nye andelseiere: ostrelindeberg@styrerommet.no Alle leiligheter bortsett fra noen av de minste 2-roms blokkleilighetene har garasje med mulighet for EL-bil lading. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon. Uteparkering følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter gjeldende satser.Ta kontakt med styret. Bod følger leiligheten. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. I blokkene er varmt vann inkludert i felleskostnadene. Generalforsamling 27.05.24 vedtok at sirkulasjonsrør byttes. Bytte av disse rørene berører ikke de enkelte leiligheter. Foreløpig antatt kostnad ca. kr 7.000.000,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207680710
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	45 383 507,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 985,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	369,00	
Felleskostnader	5 616,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 075,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 481,-
Annen formue:	14 377,-
Gjeld:	152 780,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207680710
Restsaldo:	150 510,59
Kapitalkostnader:	1 391,48
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 510,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Ingvar Holten, e-post: ostrelindeberg@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 468

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 18:00, Jeriko skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kompensasjon til miljøutvalget
8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene
9. Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!
10. Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget
11. Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus
12. Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget
13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider
15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomitè
19. Miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Holten er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0468 Østre Lindeberg Borettslag.pdf
2. 0468Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

Sak 7

Kompensasjon til miljøutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Miljøutvalget jobber frivillig, og har tradisjonelt hatt to eller tre arrangementer, herunder utekino, juletrefest og julegrantenning. I foregående periode ble det ikke arrangert juletrefest og julegrantenningen krevde bistand fra andre beboere da Miljøutvalget ikke hadde nok medlemmer.

Styrets innstilling
De enkelte medlemmene i Miljøutvalget kompenseres opp til den gjeldende skattefrie grense, som er kr 1000,-

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at medlemmene i miljøutvalget kompenseres med kr 1000,-.

Sak 8

Forslag om å etablere innglassing på balkongene

Forslag fremmet av:
Ingrid Furulund og Håkon Dale i Kløfterhagen 23b

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å spille inn tillatelse til å etablere innglassing på balkongene, slik vi ser en annen boenhet har.

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

Vi sjekket ut markedet i høst, og vet at det i hovedsak er én leverandør av disse, så de som velger det ville fått det samme visuelle uttrykket.

Det koster ikke veldig mye mer enn å installere elektriske markiser for den enkelte boenhet, og vi mener det ville bidratt med å øke attraktivitet på borettslaget om dette ble tillatt.

Styrets innstilling
Det har aldri vært tillatt med innglassing i borettslaget. Borettslagets vedtekter 5-1(10). Styret støtter ikke forslaget. Styret ber Generalforsamlingen om å avslå forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at det blir tillatt å innglasse balkongene.

Sak 9

Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Forslag fremmet av:
Solgunn Bjørgsvik, Kløfterhagen 23B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.
Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.
Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!
Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette er innenfor styrets råderett. Styret foreslår at Generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak
Ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Sak 10

Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:
Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Det gis stykkpris ved montasje av 1, 20, 50 eller flere enheter.

Det legges vekt på at varmepumpene genererer lite støy og har en diskret utforming og plassering.

Tilbudet skal opplyse om støynivå, mål, energigevinst og forslag til plassering for blokkleilighet og rekkehus, slik at den enkelte andelseier kan vurdere konsekvensen av varmepumper.

Styret innhenter 3 tilbud.

Tilbudet sendes andelseierne og det igangsettes samtidig montasje av aktuelt antall varmepumper.

Den enkelte andelseier har 60 dager til å vurdere tilbudet.»

Da er vi i ØLB med på å nå målet om innsparing av 10 TWh innen 2030, samtidig som vi antagelig også sparer penger selv.

Det antaes videre at støynivået for varmepumper er sterkt redusert siden forrige gang det ble vurdert.

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget, inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Sak 11

Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus

Forslag fremmet av:
Kjersti Simonsen og Brage Frøystein, Kløfterhagen 17 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har forstått det slik at det ikke er lov å installere varmepumpe i borettslaget. Vi vil gjerne installere en da huset vårt blir veldig kaldt på vinteren, og veldig varmt på sommeren. Siden vi har et enderekkehus med flere meter til nærmeste nabo, tror vi ikke en slik installasjon vil være sjenerende for noen i borettslaget. De nye typene er veldig stillegående, kan dekkes til av spesiallagde små hus, og kan både varme og kjøle. Kunne stemt over dette igjen, eller vi eventuelt gitt en søknad på å få unntak på dette?

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det kan installeres varmepumpe i enderekkehus.

Sak 12

Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:
Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmepumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.
Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre inneklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmepumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmepumper:

1. **Energieffektivitet**: Varmepumper utnytter energi fra luft, jord eller vann og kan redusere strømforbruket med opptil 60 % sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.
2. **Økonomiske besparelser:** Lavere strømforbruk gir lavere strømregninger for beboerne, noe som kan bidra til å senke felleskostnadene.
3. **Miljøvennlighet:** Redusert strømforbruk fører til lavere utslipp av klimagasser, noe som er bra for miljøet.
4. **Bedre inneklima:** Varmepumper gir jevnere varmefordeling og kan også brukes til kjøling om sommeren, noe som gir økt komfort i leilighetene.
5. **Økt eiendomsverdi**: Installering av varmepumper kan øke verdien på leilighetene, noe som er gunstig for både nåværende og fremtidige eiere.

Juridiske vurderinger:

Ifølge advokatene på Huseiernes Landsforbund sine sider og deres juridiske rådgivning, har styret mulighet til å «*forskjellsbehandle*»mellom de forskjellige leilighetstyper ved montering av varmepumper. Dette betyr at ulike regler kan gjelde for forskjellige typer leiligheter, basert på deres spesifikke behov, beliggenhet og tekniske forutsetninger. Og man trenger derfor kanskje ikke et totalforbud i borettslaget.

Beboere og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

Forslagsstillers konklusjon:

Montering av varmepumper vil gi både økonomiske, miljømessige og komfortrelaterte fordeler for borettslagets beboere. Derfor anbefales det å godkjenne forslaget om montering av varmepumper i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.

- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmepumper må søkes om og godkjennes av styret.

- Det utarbeides retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmepumper for å sikre enhetlige og estetiske løsninger. Bør inneholde bl.a. rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå, samt vedlikeholdsplikter.

- Det undersøkes muligheter for å søke om støtte til installasjon av varmepumper fra offentlige tilskuddsordninger. Som f.eks.: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.

Sak 13

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sett i lys av at det har blitt vanskeligere gjennom årene å rekruttere beboere til ulike verv i borettslaget, foreslår styret å fjerne kravet i vedtektene om å velge inn varamedlemmer. I praksis vil det ikke ha noen innvirkning på styrets arbeid da styret er beslutningsdyktig med 3 medlemmer. Det vil si at i Østre Lindeberg borettslag, der vi har 5 medlemmer i styret, har vi i praksis allerede dekket opp for kravene med margin.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Styreleder må også kunne gjenvelges)

Til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og Styreleder kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å avslutte praksis med varamedlemmer som bekrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sett i lys av et økende antall private byggeprosjekter, har borettslaget behov for et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar «Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag», og *punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider i vedtektene*endres fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

(5) Regler for platting, gjerder, bod, drivshus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene)

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

Vedlegg
3. Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag.pdf

Sak 15

Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en økende tendens til manglende vedlikehold av hager, hekker, busker og trær. Styret har ved inspeksjon oppdaget flere tilfeller der hekker vokser slik at gjerder blir ødelagt, busker og trær holdes ikke ved like, og ugress vokser ut av kontroll. Styret foreslår derfor at det legges til et punkt om vedlikeholdsplikt for hager i husordensreglene.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager.

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

· Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.

· Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.

· Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.

· Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.

· Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.

· Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene

---

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Lie
- Susanne Hoel

Vedlegg

1. Innstilling valg 2025 ferdig.pdf

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Holten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yasir Khan

Sak 18

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?

Sak 19

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- 3 ?
- 4 ?
- Helene Halsnes Bjerke
- Patrick Sanchez Skarnes

Styrets årsrapport

Borettslaget har igjen hatt et aktivt år.

Generelt er det god atmosfære mellom beboerne med noen få unntak. Styret antar å være kjent med de potensielle konfliktene. Langt de fleste er fornøyd med sin bosituasjon.

Det er gjennomført en del vedlikehold, blant annet ble de gule rekkehusene malt. Borettslaget fikk oppgradert noen av lekeplassene med tilskudd fra Sparebankstiftelsen, Groruddalssatsingen og miljøtilskudd fra OBOS.

Forsikringskader har en fallende tendens, dette er bra, men forsikringsprisene går kraftig opp grunnet den generelle prisveksten.

Vaktmestertjenesten ble reforhandlet etter at det ble behov for større investeringer i borettslagets maskinpark. Det var 3 tilbydere og Facilitec AS vant avtalen ved å tilby den mest komplette løsningen med en stillegående og moderne maskinpark. Dette vil gi også en kostnadsbesparing på mellom en halv og en million kroner per år, litt avhengig av hvordan man beregner verdien av maskinparken.

Fellesområder samt hekker og hagestell har forfalt i noen grad de siste årene og trenger et løft både fra de enkelte andelseierne og generelt. Uheldigvis er det også stadig flere som tar seg til rette på fellesområdene i strid med vedtektene og Plan- og bygningsetatens regelverk.

Beskjæring og trefelling ble gjennomført på høsten.

Ulovlig fremleie har vært en gjenganger og flere av disse har styret klart å rydde opp i. Dessverre har vi grunn til å tro at det fortsatt er noen tilfeller.

Kommunale avgifter er igjen økt med rundt 25% i år også, som de foregående årene, og har blitt en betydelig kostnad for fellesskapet.

Det er sendt ut skriv til alle beboere med informasjon og sjekkliste for egenkontroll av leilighetene, samt nytt batteri til røykvarsler i forbindelse med myndighetskampanjen Røykvarslerens dag».

Vi opplevde i år dessverre brann i en leilighet. Denne er nå rehabilitert og ført tilbake til eier.

Ingen umiddelbar forventning til økte husleiekostnader, men bygningsmassen blir stadig eldre. Det er utfordringer rundt drenering og også til dels noe bevegelse i jordmasser i enkelte deler av borettslaget som etterhvert vil kreve tiltak.

Valgkomiteen og miljøutvalget har hatt tildels store vanskeligheter med å rekruttere medlemmer. Det er en reell fare for at sosiale arrangementer vil måtte nedprioriteres grunnet manglende engasjement.

Styret har avholdt 11 styremøter og et tilsvarende antall arbeidsmøter gjennom året. Det er en økende tendens til at styret får en rekke henvendelser som ikke er relevant for borettslaget eller styrets arbeid.

Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Lindeberg Borettslag som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 428 153**	**3 286 464**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 515 944	122 079
Tilbakeføring av avskrivning	15	510 906	499 656
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	1
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-76 250	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 393 297	-2 469 617
Innsk. øremerk. bankkto		-18 650	-10 431
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 538 653**	**-1 858 310**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 966 806**	**1 428 155**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 003 689	2 578 329
Kortsiktig gjeld	-1 036 883	-1 150 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 966 806**	**1 428 153**

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 160 482	19 442 113	22 139 000	22 179 000
Andre inntekter	3	491 757	18 830	0	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 652 239**	**19 460 943**	**22 139 000**	**22 679 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 053	-58 515	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	15	-510 906	-499 656	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	7	-34 438	-17 250	-16 000	-17 000
Andre honorarer	6	-18 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-321 520	-305 335	-323 600	-340 000
Konsulenthonorar	8	-29 666	-26 743	-137 000	-70 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	9	-2 815 790	-3 744 320	-3 700 000	-4 267 000
Forsikringer		-2 714 570	-2 426 093	-2 680 000	-3 211 000
Kommunale avgifter	10	-4 163 070	-3 611 105	-3 566 000	-4 496 000
Energi/fyring		-1 383 194	-1 689 531	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 417 764	-1 895 768	-1 500 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	11	-2 704 479	-2 459 833	-2 187 500	-2 258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 653 450**	**-17 213 149**	**-17 149 100**	**-19 258 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 998 789**	**2 247 794**	**4 989 900**	**3 421 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	305 217	301 069	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 788 062	-2 426 784	-2 850 000	-2 654 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 482 845**	**-2 125 715**	**-2 840 000**	**-2 644 000**
ÅRSRESULTAT		**3 515 944**	**122 079**	**2 149 900**	**777 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 515 944	122 079		

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	15	2 251 419	2 686 075
Miljøbankkonto, øremerket		579 290	492 449
SUM ANLEGGSMIDLER		**100 606 259**	**100 954 074**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		119 517	68 419
Driftskonto OBOS-banken		3 840 069	2 467 344
Sparekonto OBOS-banken		44 103	42 565
SUM OMLØPSMIDLER		**4 003 689**	**2 578 329**
SUM EIENDELER		**104 609 948**	**103 532 403**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		37 694 489	34 178 544
SUM EGENKAPITAL		**37 726 489**	**34 210 544**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 625 585	51 018 882
Borettsinnskudd	17	16 672 500	16 672 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	548 491	480 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 846 576**	**68 171 682**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 022 030	706 874
Påløpte renter		14 853	244 663
Påløpte avdrag		0	198 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 036 883**	**1 150 176**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 609 948**	**103 532 403**
Pantstillelse	19	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Jan Holten	Terje Gundersen	Kristin Lie
Erik Skaugstad	Yasir Sharif Khan	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 320 752
Kabel-TV	1 416 960
Trappevask	284 280
Parkeringsleie	98 600
Garasjeleie	57 800
Eiendomsskatt	10 692
Refusjon eiendomsskatt 2023	-7 262
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 181 822**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 940
Garasje	-9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 160 482**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon skade 2021	46 859
Refusjon skade 2023	30 791
Betalingsløsning Charge 365	401 207
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	700
Utleie	11 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**491 757**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-61 053
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 053**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 415 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
ANDRE HONORAR
Honorar til miljøutvalget er utbetalt med kr. 18 000,-

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 438.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 481
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 666**

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-1 524 888
Drift/vedlikehold VVS	-76 529
Drift/vedlikehold elektro	-122 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 494 901
Tilskudd fra Sparebankstilftelsen	600 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 606
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 278
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-9 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 815 790**

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

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-10 712
Vann- og avløpsavgift	-2 577 743
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-1 564 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 163 070**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 250
Container	-248 458
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Diverse leiekostnader/leasing	-25 454
Verktøy og redskaper	-10 375
Driftsmateriell	-25 980
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 914 347
Vakthold	-26 398
Renhold ved firmaer	-275 774
Andre fremmede tjenester	-5 670
Kontor- og datarekvisita	-14 192
Trykksaker	-10 955
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-180
Andre kontorkostnader	-1 858
Telefon, annet	-14 228
Porto	-190
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 830
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 889
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-15 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 704 479**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 188
Kundeutbytte fra Gjensidige	264 989
SUM FINANSINNTEKTER	**305 217**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 785 056
Renter på leverandørgjeld	-3 006
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 788 062**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980	95 903 637
SUM BYGNINGER	**95 903 637**

Gnr.112/bnr.63 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger Gaupen		
Tilgang 2019	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	76 250	
Avskrevet i år	-15 250	
		61 000
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2011	611 250	
Avskrevet tidligere	-611 249	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	575 688	
Avskrevet tidligere	-452 325	
Avskrevet i år	-82 241	
		41 122
Hydr. Sidekost		
Tilgang 2016	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	
		1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet tidligere	-21 253	
Avskrevet i år	-5 313	
		1
Traktorgarasje		
Kostpris	108 778	
		108 778
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet tidligere	-1 632 411	
Avskrevet i år	-408 103	
		2 040 514
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 251 419**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-510 906**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989	
Nedbetalt tidligere	15 695 107	
Nedbetalt i år	2 393 297	
		-48 625 585
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-48 625 585**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-15 232 600
Øket 1995	-42 400
Tilleggsinnskudd	-1 397 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 672 500**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-548 491
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-548 491**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	48 625 585
TOTALT	**65 298 085**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 903 637
Tomt	1 871 913
TOTALT	**97 775 550**

Østre Lindeberg Borettslag

Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag

Borettslaget har et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget. Vi bor tett på hverandre, og det er borettslaget som eier boligmassen og tomten. Som beboer kan man derfor ikke gjøre som man vil. Her finner du de viktigste punktene rundt gjeldende regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag

Plattinger og terrasser (herunder steinlegging/heller/grus/treverk/annet fast dekke)
Betegnelsen *platting* benyttes om terrasser som ikke på noe punkt er høyere enn 0,5 meter over planert terreng. Dersom konstruksjonen er høyere enn 0,5 meter over planert terreng, benyttes betegnelsen *terrasse*. Borettslaget har følgende, generelle krav til plattinger og terrasser:

- Den skal være i ett plan
- Den skal ikke forankres i bygningskroppen
- Den skal i som hovedregel ikke trekkes lengre ut enn 3 meter ut fra bygningskroppen, ikke være bredere enn leilighetens bredde (For rekkehus ca 4,5 m), og ikke høyere enn 0,5 meter over planert terreng.

Plattinger og terrasser som avviker fra disse kravene, er søknadspliktig til styret. Søknaden må inneholde målsatte tegninger, beskrivelse av prosjektet og nabovarsel. Dette gjelder bygging av ny eller utviding av eksisterende platting foran og/eller bak rekkehus, samt i leiligheter i underetasjene/bakkeplan i blokkene. Søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang. Det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget, samt plassering i forhold til nabogrense. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Beboer er selv økonomisk ansvarlig for delen av terrasse/platting som er større enn tidligere nevnt.
Dersom det for eksempel blir nødvendig å rive deler av en platting for å drenere eller lignende, er ikke borettslaget erstatningspliktig for delen av plattingen som er større enn dette.
Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting/terrasse.

Levegger, gjerder og rekkverk
Oppsetting av rekkverk/gjerde, og endring på eksisterende, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Levegger
De skrå leveggene mellom rekkehusene, og underetasjene i blokkene, er arkitektonisk utformet og byggemeldt, med hensyn til vind og solforhold, og skal beholdes slik de er. Det er ikke tillatt å fjerne, eller å endre på disse.

Forlengelse av levegger/gjerde
Forlengelse av levegg, og endring på eksisterende forlengelse, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer.

Dersom man ønsker å sette opp et gjerde som en forlengelse av leveggen, som et skille mellom egen og nabos hage, har borettslaget følgende, generelle krav:

- Det skal det ha liggende breie planker (12 cm), og legges annenhver gang med ca. én plankebreddes mellomrom på den ene og andre siden av veggen, slik at gjerdet ikke blir en helt tett vegg.
- Det skal ha liggende toppbord og stående endebord. Helt tette gjerder er ikke tillatt, da de kan påvirke sol- og lysforhold til naboer, og gi vindvirvler på baksiden.
- Det skal ikke være høyere enn leveggens laveste punkt (ca 1,5 m), men det kan være lavere.
- Det skal males i husets farge og med samme type maling. (maling kan fås av vaktmester)
- Det skal forankres slik at det ikke siger eller blir skjevt. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerdet.
- Det skal være en åpning i enden av hagen av en størrelse som gjør det mulig for brannmannskap og andre med behov skal kunne ta seg gjennom hagene (der plassering av rekkehus gjør dette nødvendig)

Lave gjerder/stakittgjerder
De lave stakittgjerdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjerdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk
Enkelte velger å lage rekkverk på platting/terrasse. Dersom terrassen ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm og maks 100 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som rekkverket på balkongene til rekkehusene er. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. Rekkverket skal være i treverk og enten være av samme materiale som plattingen, eller males i husets farge.

<u>Lysgrav/kjellervindu</u>
Innsetting av kjellervindu og/eller lysgrav er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde en skisse som viser plassering og mål. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte. Krav til dokumentasjon ved søknad om nytt vindu og/eller lysgrav:

- Fasadetegning med plassering av kjellervindu samt mål.
- Plassering av lysgrav på situasjonskart eller lignende

Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

<u>Bruksendring</u>
Dersom man skal endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til soverom, er dette søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og målsatte tegninger. Etter godkjenning er mottatt fra styret, er beboer selv ansvarlig for å søke om bruksendring til Oslo kommune.

Østre Lindeberg Borettslag

Solskjerming
Det er kun markiser som er tillatt som solskjerming på terrasser og balkonger. Føringer for markiser er beskrevet på Vibbo under tema «markiser». Gardiner, rullgardiner i diverse materialer og plexiglass er ikke tillatt.

Innglassing av balkonger
Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger, hverken i rekkehus eller blokk.

Varmepumper
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget, hverken i rekkehus eller blokk.

Bod/Redskapsbod
Oppsetting av redskapsbod, dukkehus o.l., er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger og nabovarsel. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges.
Krav til bod:

- Inntil 6 m2 uten grunnmur/støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m
- Males i samme farge som huset

Drivhus
Oppsetting av drivhus, er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger. Søknaden må være godkjent før arbeidene kan starte. Krav til drivhus:

- Maksimalt areal på 6,2 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,4 meter
- Skal plasseres på eiendom som den enkelte bolig disponerer
- Dersom drivhuset potensielt kan være til sjenanse for en nabo ved at den blotter for utsikten eller kaster skygge på området til en nabobolig, må det innhentes skriftlig tillatelse fra den aktuelle nabo
- Skal hovedsakelig bestå av glass eller gjennomsiktig plast (polykarbonat) med aluminiumsprofiler eller treprofiler.
- Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholds-hindring i tilknytning til fasade, minimum 1 meter fra boligmassen.
- Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret.
- Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løsøre, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen.
- Drivhuset skal til enhver tid holdes rent og ikke tillates forfall.
- Andelseier er selv ansvarlig for å følge til enhver tid gjeldende lovverk.

Alle kostnader tilknyttet drivhuset dekkes i sin helhet av andelseier selv. All risiko og vedlikeholdsansvar tilfaller andelseier, herunder kostnader ved evt. skader forårsaket av ordinær drift - som for eksempel skade ved snø-fresing av grus-holdig snø. Det er ikke tillatt med automatisk vanningsanlegg eller strømtilførsel i drivhuset.
Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.

Valg i Østre Lindeberg borettslag 2025

Som man kan se av innstillingen fra valgkomiteen er det flere vakante verv. Vi har forsøkt så godt vi har kunnet med å finne kandidater til alle verv, men dessverre har vi ikke lykkes. Vi håper det er flere som kunne tenke seg å bidra og oppfordrer til å komme med benkeforslag på generalforsamlingen.

Hilsen valgkomiteen Hassan Buhmide, Nordin Maghnouj og Anne-Siri Trønnes

Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn
Styremedlem, 2år	Susanne Hoel
Styremedlem, 2år	Kristin Lie
Vara 1 år	**Vakant verv**
Vara 1 år	**Vakant verv**
Vara 1 år	**Vakant verv**
Valgkomite 1 år	**Vakant verv**
Valgkomite 1 år	**Vakant verv**
Valgkomite 1 år	**Vakant verv**
Miljøutvalg 1 år	Patrick Sanchez Skarnes
Miljøutvalg 1 år	Helene Halsnes Bjerke
Miljøutvalg 1 år	**Vakant verv**
Miljøutvalg 1 år	**Vakant verv**
OBOS delegat	Jan Holten (sittende styreleder)
Vara OBOS delegat	Yasir Khan (sittende styremedlem)

Presentasjon av kandidater som stiller til valg

Styremedlem

Susanne Hoel 46 år
Stiller til: Styremedlem i 2 år

Om: Bor i Jerikoveien med mine to barn. Har bodd her i 14 år. Jobber til daglig som styrer i en barnehage.

Motivasjon for å stille: Synes det er fint å bli kjent med hva som rører seg, og ønsker å bidra til fellesskapet.

Kristin Lie, 49 år
Stiller til: Styremedlem i 2 år

Om: Jobber i Telenor som Contract Manager, Utdanning innen Informasjon og PR, Ugift, ett barn. Bor i rekkehus i Kløfterhagen 13H. Er oppvokst i Jerikoveien og har også tidligere bodd i leilighet i Kløfterhagen 9 og 25.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra positivt til miljøet og informasjonsflyten til andelseierne i borettslaget

Relevant erfaring og kompetanse: Har sittet i styret i de siste to årene. Har i tillegg jobbet mange år med koordinering av administrative oppgaver. Har i dag oppfølgingsansvar innenfor IT og telefoniløsninger mot de største bedriftskundene i Norge

Valgkomite:

Ingen kandidater

Miljøutvalg

Patrick Sanchez Skarnes

Stiller til: Miljøutvalg i 1 år

Om: Ung mann 33 år, sivilstatus singel og jobber som anleggsleder.
Rolig og enkel av seg, og lett å kommunisere med.

Helene Halsnes Bjerke

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 468 **Selskapsnavn:** ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954673413
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Jeriko skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Holten er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Patrick Shaw Iversen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Kompensasjon til miljøutvalget

Miljøutvalget jobber frivillig, og har tradisjonelt hatt to eller tre arrangementer, herunder utekino, juletrefest og julegrantenning. I foregående periode ble det ikke arrangert juletrefest og julegrantenningen krevde bistand fra andre beboere da Miljøutvalget ikke hadde nok medlemmer.

Styrets innstilling
De enkelte medlemmene i Miljøutvalget kompenseres opp til den gjeldende skattefrie grense, som er kr 1000,-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at medlemmene i miljøutvalget kompenseres med kr 1000,-.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene

Fremmet av: Ingrid Furulund og Håkon Dale i Kløfterhagen 23b

Vi ønsker å spille inn tillatelse til å etablere innglassing på balkongene, slik vi ser en annen boenhet har.

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

Vi sjekket ut markedet i høst, og vet at det i hovedsak er én leverandør av disse, så de som velger det ville fått det samme visuelle uttrykket.

Det koster ikke veldig mye mer enn å installere elektriske markiser for den enkelte boenhet, og vi mener det ville bidratt med å øke attraktivitet på borettslaget om dette ble tillatt.

Styrets innstilling
Det har aldri vært tillatt med innglassing i borettslaget. Borettslagets vedtekter 5-1(10). Styret støtter ikke forslaget. Styret ber Generalforsamlingen om å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 20 stemmer for.**

9. Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Fremmet av: Solgunn Bjørgsvik, Kløfterhagen 23B

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.
Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.
Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!
Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette er innenfor styrets råderett. Styret foreslår at Generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for.**

10. Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Det gis stykkpris ved montasje av 1, 20, 50 eller flere enheter.

Det legges vekt på at varmepumpene genererer lite støy og har en diskret utforming og plassering.

Tilbudet skal opplyse om støynivå, mål, energigevinst og forslag til plassering for blokkleilighet og rekkehus, slik at den enkelte andelseier kan vurdere konsekvensen av varmepumper.

Styret innhenter 3 tilbud.

Tilbudet sendes andelseierne og det igangsettes samtidig montasje av aktuelt antall varmepumper.

Den enkelte andelseier har 60 dager til å vurdere tilbudet.»

Da er vi i ØLB med på å nå målet om innsparing av 10 TWh innen 2030, samtidig som vi antagelig også sparer penger selv.

Det antaes videre at støynivået for varmepumper er sterkt redusert siden forrige gang det ble vurdert.

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 19 stemmer for.**

11. Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus

Fremmet av: Kjersti Simonsen og Brage Frøystein, Kløfterhagen 17 A

Vi har forstått det slik at det ikke er lov å installere varmepumpe i borettslaget. Vi vil gjerne installere en da huset vårt blir veldig kaldt på vinteren, og veldig varmt på sommeren. Siden vi har et enderekkehus med flere meter til nærmeste nabo, tror vi ikke en slik installasjon vil være sjenerende for noen i borettslaget. De nye typene er veldig stillegående, kan dekkes til av spesiallagde små hus, og kan både varme og kjøle. Kunne stemt over dette igjen, eller vi eventuelt gitt en søknad på å få unntak på dette?

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 16 stemmer for.**

12. Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmepumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.
Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre inneklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmepumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmepumper:

1. **Energieffektivitet**: Varmepumper utnytter energi fra luft, jord eller vann og kan redusere strømforbruket med opptil 60 % sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.
2. **Økonomiske besparelser:** Lavere strømforbruk gir lavere strømregninger for beboerne, noe som kan bidra til å senke felleskostnadene.
3. **Miljøvennlighet:** Redusert strømforbruk fører til lavere utslipp av klimagasser, noe som er bra for miljøet.
4. **Bedre inneklima:** Varmepumper gir jevnere varmefordeling og kan også brukes til kjøling om sommeren, noe som gir økt komfort i leilighetene.
5. **Økt eiendomsverdi**: Installering av varmepumper kan øke verdien på leilighetene, noe som er gunstig for både nåværende og fremtidige eiere.

Juridiske vurderinger:

Ifølge advokatene på Huseiernes Landsforbund sine sider og deres juridiske rådgivning, har styret mulighet til å «*forskjellsbehandle*»mellom de forskjellige leilighetstyper ved montering av varmepumper. Dette betyr at ulike regler kan gjelde for forskjellige typer leiligheter, basert på deres spesifikke behov, beliggenhet og tekniske forutsetninger. Og man trenger derfor kanskje ikke et totalforbud i borettslaget.

Beboere og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

Forslagsstillers konklusjon:

Montering av varmepumper vil gi både økonomiske, miljømessige og komfortrelaterte fordeler for borettslagets beboere. Derfor anbefales det å godkjenne forslaget om montering av varmepumper i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.

- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmepumper må søkes om og godkjennes av styret.

- Det utarbeides retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmepumper for å sikre enhetlige og estetiske løsninger. Bør inneholde bl.a. rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå, samt vedlikeholdsplikter.

- Det undersøkes muligheter for å søke om støtte til installasjon av varmepumper fra offentlige tilskuddsordninger. Som f.eks.: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*

Styrets innstilling
Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Sett i lys av at det har blitt vanskeligere gjennom årene å rekruttere beboere til ulike verv i borettslaget, foreslår styret å fjerne kravet i vedtektene om å velge inn varamedlemmer. I praksis vil det ikke ha noen innvirkning på styrets arbeid da styret er beslutningsdyktig med 3 medlemmer. Det vil si at i Østre Lindeberg borettslag, der vi har 5 medlemmer i styret, har vi i praksis allerede dekket opp for kravene med margin.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Styreleder må også kunne gjenvelges)

Til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og Styreleder kan gjenvelges.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

Sett i lys av et økende antall private byggeprosjekter, har borettslaget behov for et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar «Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag», og *punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider i vedtektene*endres fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

(5) Regler for platting, gjerder, bod, drivshus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene)

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

✓ **Vedtatt.**

15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

Det er en økende tendens til manglende vedlikehold av hager, hekker, busker og trær. Styret har ved inspeksjon oppdaget flere tilfeller der hekker vokser slik at gjerder blir ødelagt, busker og trær holdes ikke ved like, og ugress vokser ut av kontroll. Styret foreslår derfor at det legges til et punkt om vedlikeholdsplikt for hager i husordensreglene.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager.

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

· Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.

· Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.

· Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.

· Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.

· Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.

· Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Susanne Hoel
Kristin Lie

Følgende stilte til valg:
Susanne Hoel
Kristin Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Stølen Navjord

Følgende stilte til valg:
Marius Stølen Navjord

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Holten

Følgende stilte til valg:
Jan Holten

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Yasir Khan

Følgende stilte til valg:
Yasir Khan

18. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Braanaas
Pål Tufte Sogn
Christian Morten Thoresen

Følgende stilte til valg:
Mari Braanaas
Pål Tufte Sogn
Christian Morten Thoresen

19. Miljøutvalg

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Halsnes Bjerke
Patrick Shaw Iversen
Cecilie Figueroa Prestrud
Patrick Sanchez Skarnes

Følgende stilte til valg:
Helene Halsnes Bjerke

Patrick Shaw Iversen
Cecilie Figueroa Prestrud
Patrick Sanchez Skarnes

Protokollen signeres av:
Patrick Shaw Iversen /s/
Jan Holten /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 468
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. november kl. 09:00 og lukker 6. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/468

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Michael Winnem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristin Lie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dere stemmer for dette forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.11.25
Selskapsnummer: 468 **Selskapsnavn:** ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Michael Winnem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kristin Lie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av Revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Østre Lindeberg Borettslag

Juni 2025

Informasjon til andelseiere

Status lekeplasser
Lekeplassene i Kløfterhagen er ferdigstilt med nye gummiunderlag og nye lekeapparater. Det er nå lagt et godt grunnlag for disse lekeplassene, som kan suppleres med flere lekeapparater og sosiale soner i årene som kommer. Som tidligere nevnt, har borettslaget søkt om midler til å oppgradere fotballbanen også, samt at lekeplassene i Jerikoveien også trenger et løft. Mer info om dette vil komme etter hvert.

Trafikksikkerhet i borettslaget
Det foregår fremdeles en del råkjøring/unødvendig kjøring i borettslaget. Som tidligere varslet, er det nå installert en automatisk bom før utkjøringen i Kløfterhagen, for å unngå trafikk i feil kjøreretning. I tillegg, etter flere potensielt farlige hendelser den siste tiden, er det besluttet å sette ut flere fartsdumper som en prøveordning. Disse vil bli plassert ut i borettslaget i løpet av sommeren. Dersom disse tiltakene ikke fører til bedring, kan det bli aktuelt å sette opp bom med betalingsløsning for å kjøre inn i borettslaget, slik det er i mange andre borettslag i Oslo.

Byggeskikk og vedlikeholdsplikt hager
Under årsmøtet 28.4.25, vedtok generalforsamlingen at «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag», legges til vedtektene. Disse retningslinjene omfatter bygging av platting, gjerder, bod, drivhus, lysgrav m.m. Det ble også vedtatt at avsnitt om vedlikeholdsplikt for hager legges til under husordensreglene. Begge deler er vedlagt dette rundskrivet. Styret ber om at alle andelseiere, spesielt de som bor i rekkehus eller leiligheter med hageflekk, setter seg godt inn i disse.

Oppbevaring av gjenstander i oppgangene
Styret minner om at ingen private gjenstander skal oppbevares i fellesareal/oppganger. Dette gjelder for eksempel søppelposer, skostativ og sko, blomsterpotter og lignende. Barnevogner, sykler, akebrett osv er heller ikke tillatt i oppgangene, men skal settes i fellesbodene eller egen leilighet. Dette er først og fremst av hensyn til brannvern, men også pga trivsel blant naboene.

Vibbo
Styret minner om at Vibbo er borettslagets informasjonskanal. Alle beboere oppfordres til å installere Vibbo appen, som gjør det enklere å holde seg oppdatert, og man slipper å måtte logge seg inn hver gang. Spørsmål/kommentarer til styret bør sendes som melding, og ikke som felles oppslag.

Styret tar sommerferie i juli, og det gjøres ikke saksbehandling i perioden. Lengre svartid på Vibbo må påberegnes. Ved hastesaker, ring vakttelefonen nr 90562740.

God sommer!

Med vennlig hilsen
Styret i Østre Lindeberg borettslag

Kontaktinfo vaktmester:
Post@facilitec.no
Mobil: 900 78 809

Kontaktinfo styret:
ostrelindeberg@styrerommet.no
Vakttlf: 905 62 740

Østre Lindeberg Borettslag

Juni 2025

Følgende tillegg til vedtektene ble vedtatt på Generalforsamlingen 28.4.25:

Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag
Borettslaget har et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget. Vi bor tett på hverandre, og det er borettslaget som eier boligmassen og tomten. Som beboer kan man derfor ikke gjøre som man vil. Her finner du de viktigste punktene rundt gjeldende regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag

Plattinger og terrasser (herunder steinlegging/heller/grus/treverk/annet fast dekke)
Betegnelsen *platting* benyttes om terrasser som ikke på noe punkt er høyere enn 0,5 meter over planert terreng. Dersom konstruksjonen er høyere enn 0,5 meter over planert terreng, benyttes betegnelsen *terrasse*. Borettslaget har følgende, generelle krav til plattinger og terrasser:

- Den skal være i ett plan
- Den skal ikke forankres i bygningskroppen
- Den skal i som hovedregel ikke trekkes lengre ut enn 3 meter ut fra bygningskroppen, ikke være bredere enn leilighetens bredde (For rekkehus ca 4,5 m), og ikke høyere enn 0,5 meter over planert terreng.

Plattinger og terrasser som avviker fra disse kravene, er søknadspliktig til styret. Søknaden må inneholde målsatte tegninger, beskrivelse av prosjektet og nabovarsel. Dette gjelder bygging av ny eller utviding av eksisterende platting foran og/eller bak rekkehus, samt i leiligheter i underetasjene/bakkeplan i blokkene. Søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang. Det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget, samt plassering i forhold til nabogrense. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Beboer er selv økonomisk ansvarlig for delen av terrasse/platting som er større enn tidligere nevnt. Dersom det for eksempel blir nødvendig å rive deler av en platting for å drenere eller lignende, er ikke borettslaget erstatningspliktig for delen av plattingen som er større enn dette.
Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting/terrasse.

Levegger, gjerder og rekkverk
Oppsetting av rekkverk/gjerde, og endring på eksisterende, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Levegger
De skrå leveggene mellom rekkehusene, og underetasjene i blokkene, er arkitektonisk utformet og byggemeldt, med hensyn til vind og solforhold, og skal beholdes slik de er. Det er ikke tillatt å fjerne, eller å endre på disse.

Forlengelse av levegger/gjerde
Forlengelse av levegg, og endring på eksisterende forlengelse, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer.

Kontaktinfo vaktmester:
Post@facilitec.no
Mobil: 900 78 809

Kontaktinfo styret:
ostrelindeberg@styrerommet.no
Vakttlf: 905 62 740

Østre Lindeberg Borettslag

Juni 2025

Dersom man ønsker å sette opp et gjerde som en forlengelse av leveggen, som et skille mellom egen og nabos hage, har borettslaget følgende, generelle krav:

• Det skal det ha liggende breie planker (12 cm), og legges annenhver gang med ca. én plankebreddes mellomrom på den ene og andre siden av veggen, slik at gjerdet ikke blir en helt tett vegg.
• Det skal ha liggende toppbord og stående endebord. Helt tette gjerder er ikke tillatt, da de kan påvirke sol- og lysforhold til naboer, og gi vindvirvler på baksiden.
• Det skal ikke være høyere enn leveggens laveste punkt (ca 1,5 m), men det kan være lavere.
• Det skal males i husets farge og med samme type maling. (maling kan fås av vaktmester)
• Det skal forankres slik at det ikke siger eller blir skjevt. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerdet.
• Det skal være en åpning i enden av hagen av en størrelse som gjør det mulig for brannmannskap og andre med behov skal kunne ta seg gjennom hagene (der plassering av rekkehus gjør dette nødvendig)

Lave gjerder/stakittgjerder
De lave stakittgjerdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjerdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk
Enkelte velger å lage rekkverk på platting/terrasse. Dersom terrassen ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm og maks 100 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som rekkverket på balkongene til rekkehusene er. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. Rekkverket skal være i treverk og enten være av samme materiale som plattingen, eller males i husets farge.

<u>Lysgrav/kjellervindu</u>
Innsetting av kjellervindu og/eller lysgrav er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde en skisse som viser plassering og mål. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte. Krav til dokumentasjon ved søknad om nytt vindu og/eller lysgrav:
• Fasadetegning med plassering av kjellervindu samt mål.
• Plassering av lysgrav på situasjonskart eller lignende
Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

<u>Bruksendring</u>
Dersom man skal endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til soverom, er dette søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og målsatte tegninger. Etter godkjenning er mottatt fra styret, er beboer selv ansvarlig for å søke om bruksendring til Oslo kommune.

<u>Solskjerming</u>
Det er kun markiser som er tillatt som solskjerming på terrasser og balkonger. Føringer for markiser er beskrevet på Vibbo under tema «markiser». Gardiner, rullgardiner i diverse materialer og plexiglass er ikke tillatt.

Kontaktinfo vaktmester:
Post@facilitec.no
Mobil: 900 78 809

Kontaktinfo styret:
ostrelindeberg@styrerommet.no
Vakttlf: 905 62 740

Østre Lindeberg Borettslag

Juni 2025

Innglassing av balkonger
Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger, hverken i rekkehus eller blokk.
Varmepumper
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget, hverken i rekkehus eller blokk.

Bod/Redskapsbod
Oppsetting av redskapsbod, dukkehus o.l., er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger og nabovarsel. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges.
Krav til bod:

- Inntil 6 m2 uten grunnmur/støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m
- Males i samme farge som huset

Drivhus
Oppsetting av drivhus, er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger. Søknaden må være godkjent før arbeidene kan starte. Krav til drivhus

- Maksimalt areal på 6,2 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,4 meter
- Skal plasseres på eiendom som den enkelte bolig disponerer
- Dersom drivhuset potensielt kan være til sjenanse for en nabo ved at den blotter for utsikten eller kaster skygge på området til en nabobolig, må det innhentes skriftlig tillatelse fra den aktuelle nabo
- Skal hovedsakelig bestå av glass eller gjennomsiktig plast (polykarbonat) med aluminiumsprofiler eller treprofiler.
- Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholdshindring i tilknytning til fasade, minimum 1 meter fra boligmassen.
- Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret.
- Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løsøre, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen.
- Drivhuset skal til enhver tid holdes rent og ikke tillates forfall.
- Andelseier er selv ansvarlig for å følge til enhver tid gjeldende lovverk.

Alle kostnader tilknyttet drivhuset dekkes i sin helhet av andelseier selv. All risiko og vedlikeholdsansvar tilfaller andelseier, herunder kostnader ved evt. skader forårsaket av ordinær drift - som for eksempel skade ved snø-fresing av grus-holdig snø. Det er ikke tillatt med automatisk vanningsanlegg eller strømtilførsel i drivhuset.
Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.

Kontaktinfo vaktmester:
Post@facilitec.no
Mobil: 900 78 809

Kontaktinfo styret:
ostrelindeberg@styrerommet.no
Vakttlf: 905 62 740

Østre Lindeberg Borettslag

Juni 2025

Følgende tillegg til husordensreglene ble vedtatt på Generalforsamlingen 28.4.25:

Vedlikeholdsplikt hager
Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

- Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.

- Enkeltrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.

- Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøtes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.

- Det er ikke tillat å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.

- Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.

- Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret eter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

Kontaktinfo vaktmester:
Post@facilitec.no
Mobil: 900 78 809

Kontaktinfo styret:
ostrelindeberg@styrerommet.no
Vakttlf: 905 62 740

HUSORDENSREGLER
FOR
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 03.06.1991, 02.06.1999, 08.05.2006, 11.05.2009, 07.05.2018, 6.5.2019, 21.5.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 28. april 2025.
jfr. godkjennelse av nye vedtekter ihht. ny lov om borettslag 6.6.2003 nr. 39,
jfr. lov om boligbyggelag av samme dato

1. INNLEDNING

Østre Lindeberg Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier bygningsmassen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen, dvs. bygninger, grøntareal, veier og øvrige utvendige anlegg, holdes i best mulig stand og slik at borettslagets bomiljø og omdømme er det best mulig.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler som det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

Husordensbestemmelser er vedtatt av generalforsamling i borettslaget og gjelder som en del av borettsavtalen**,** jfr. kap. 4 i vedtektene for Østre Lindeberg Borettslag. Vedtektene og husordensbestemmelsene utfyller hverandre og må ses i sammenheng.

Andelseier er ansvarlig for sin husstand og sine gjesters adferd innen borettslagets område.

2. BORETTEN

Hver andel gir enerett til å bruke en andel i borettslaget, dets naturlige uteområde og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det vises videre til Østre Lindeberg Borettslags vedtekter kap. 4. Borett og overlating av bruk.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er ansvarlig for det indre vedlikeholdet i leiligheten.

Ingen leilighet og indre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesrom fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

<u>Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt:</u>

- etter kl. 20.30 på hverdager
- etter kl. 18.00 på lørdager
- før kl. 12.30 og etter kl. 18.00 på søndager
- på helligdager og på røde dager.

Det er god bokultur å varsle naboene hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

God bokultur er også å utvise mest mulig hensyn ved oppussing, vedlikehold osv.

Brannfarlige og aggressive væsker (ufortynnet syre, baser og lignende) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedkran.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten.

Utvendige vannkraner og rør må tømmes og stenges før vinteren for å unngå frostskader. Rensing av sluk og avløpsrør må foretas jevnlig.

Ved grilling på terrasser og i hager, må det utvises hensyn overfor naboer. Det er ikke lov å grille med kull i blokkene.

4. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller tunge gjenstander som skap, benker og lignende.

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

A. Parkering på stikkvei inntil bygning, utenfor anviste plasser for parkering, og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt.

- Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing.
- Ved behov for stans utover dette (håndverkere, ved flytting eller liknende), må parkeringstillatelse avklares med vaktmester.
- Gjesteparkering er skiltet område, ved rundkjøringen øverst i Kløfterhagen, samt ved vaktmester-garasjen i Jerikoveien. Disse gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av besøkende til Østre Lindeberg borettslag.
- **Se for øvrig borettslagets eget parkeringsreglement som finnes på www.vibbo.no.**
- Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer i bilførerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- Tomgangskjøring er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.
- Rygging på borettslagets område må utøves med stor aktsomhet.

B. All lek og unødig opphold på parkeringsplassene og i garasjene er ikke tillatt.

C. Reparasjoner av motorkjøretøy er forbudt. Olje-, bensin- eller dieselsøl må ikke forekomme. Utvendig vask og spyling av bil er ikke tillatt.

D. Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og Leilighets-nummer. Det er ikke lov til å oppbevare brennbart materiale eller gjenstander som er til hinder for andre parkerende i garasjeanlegget.

E. Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av andelen.

F. Parkeringsplasser både ute og inne i garasjeanlegget i Østre Lindeberg borettslag skal være forbeholdt beboere i borettslaget. Ved utleie skal dette meldes styret.

G. Andelseiere kan ikke leie mer enn én parkeringsplass blant borettslagets utleieplasser dersom det er venteliste. I tilfelle venteliste vil ytterligere utleieplasser for andelseier bli overtatt av borettslaget og utleid til andelseier øverst på ventelisten.

H. Utleieplasser som borettslaget administrerer skal benyttes aktivt av leietaker. Uregistrert kjøretøy hensatt på utleieplassen, anses ikke som aktiv bruk. Utleieplassen vil i slike tilfeller bli tilbakeført til borettslagets venteliste, og gjort tilgjengelig for utleie til andelseier øverst på ventelisten. Uregistrert kjøretøy som ikke tilfredsstiller disse krav, kan bli fjernet uten varsel for eiers risiko og regning.

6. TV-ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Andelseiere er ansvarlige for at tilknytning til fellesanlegg for kommunikasjonstjenester er i henhold til godkjente avtaler.

Det er tillatt å montere parabolantenner etter følgende regler:

1) <u>Terrasseblokkene</u>

Parabolantennene skal være så små at de kommer bak, og helst lavere enn rekkeverkene på balkongene. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge og uten reklame. De skal stå fritt og må ikke festes til bygningskroppen. Rømningsveier må ikke blokkeres.

2) <u>Rekkehusene</u>

Parabolantennene kan monteres på verandaen eller i hagen/terrassen rett utenfor huset, men ikke på bygningskroppen. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame.

Hvis man mener at det er behov for annen montering/utseende enn det som er beskrevet ovenfor, må styrets godkjenning innhentes før montering.

7. VARMEPUMPER

Installasjon og bruk av varmepumper er ikke tillatt.

8. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy eller annet på balkonger eller terrasser høyere enn rekkverk/hekk.

Tørking, banking og lufting av tøy, matter og lignende må skje til minst mulig sjenanse for andre naboer.

9. INFORMASJONSFORMIDLING

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag har samme gyldighet og autoritet som vedtektene og husordensreglenes bestemmelser som gjelder for Østre Lindeberg Borettslag.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Borettslagets e-postadresse er styret@olbrl.no. Styrets postkasse er ved inngangen til Kløfterhagen 27 B. Østre Lindeberg Borettslag har egen hjemmeside på www.vibbo.no. Her legges informasjon ut jevnlig. Andelseiere oppfordres til å bruke disse informasjonskanalene for å holde seg oppdatert.

10. AVFALLSHÅNDTERING/KILDESORTERING

Alt avfall skal kildesorteres i riktig avfallspose og knytes igjen med dobbel knute.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i borettslagets avfallsanlegg.

Flasker, glassemballasje, metallemballasje (hermetikk) og tekstiler skal kastes i egne glassigloer/containere.

Papp/papir kastes i egne innkast. Papp skal brettes før det kastes.

Hageavfall puttes i klar/gjennomsiktig søppelsekk og settes ut for innsamling av vaktmester på henviste plasser og innenfor angitte tidspunkt publisert på styrets offisielle kommunikasjonskanaler. Større kvister/grener kan legges løst.

Det er forbudt å hensette annet løsere på borettslagets område. Det minnes om at borettslaget disponerer egen tilhenger for utleie og at Haraldrud gjenbruksstasjon tar imot avfall som skal resirkuleres eller behandles som spesialavfall.

11. FELLESAREALER/GRØNTANLEGG

Dører til garasjeanlegget skal til enhver tid holdes låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom garasjeanlegg eller tilfluktsrom.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Det er andelseierne gjennom felleskostnaden som bekoster vedlikeholdet.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene.

12. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte, samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler, og brannslukkingsapparat.

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
Ved installasjon av pipe og peis/ovn skal det innhentes tillatelse fra styret på forhånd. Styret skal i etterkant ha skriftlig bekreftelse på at jobben er fagmessig utført og meldt inn til Oslo kommune/Brann- og redningsetaten.

Barnevogner, sykler, rullatorer eller sportsutstyr skal ikke settes i oppgangene. Disse skal settes i sykkelboden og merkes tydelig med navn og telefonnummer, eller tas inn i leiligheten. Trappehusene og oppgangene er rømningsvei og må derfor være åpne for fri ferdsel.

Inngangsdørene i blokkene skal til enhver tid være låst. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefon i blokkene.

Det skal søkes styret om tillatelse til å foreta bygningsmessige endringer, som bygging av platting, bod, gjerde etc. Denne godkjenningen skal innhentes på forhånd.

Styret legger føringer på markisedesign. Disse publiseres på styrets offisielle kommunikasjonskanaler. Det er ikke tillatt å montere markiser med reklame.

Klistrelapper skal ikke benyttes som navneskilt. Postkasseskilt bestilles gjennom Posten. Ringeklokkeskilt til blokkene kan bestilles av vaktmester.

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Andelseier har ansvar for å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Det er båndplikt for hunder som luftes på borettslagets område. Poser skal medbringes og andelseier har ansvar for at ekskrementer fjernes og legges i egnede søppeldunker.

Vask/spyling av verandaer i blokkene må skje med varsomhet. Gi beskjed til naboer under slik at de får mulighet til å lukke vinduer/dører for på den måten hindre at vann gjør skade.

Vis også aktsomhet når det måkes snø fra verandaene i blokkene slik at snøen ikke havner hos naboen under. Markiser må heller ikke skrus så langt ut at vannet renner i balkongkassen i etasjen under.

13. DUGNADSPLIKT

I borettslag er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeide som gjelder bygninger og utomhusanlegg, eller skaffer stedfortreder.

14. VEDLIKEHOLDSPLIKT HAGER

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

· Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.
· Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.
· Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.
· Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.
· Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.
· Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

Vedtekter

For Østre Lindeberg Borettslag org. nr. 954673413
vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.05.2018 og 19.05.20, 16.06.2022, 27.05.2024, 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Østre Lindeberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Dog anses ingen å ha lengre ansiennitet enn fra 16.2.1978, som var siste innflyttingsdato i Østre Lindeberg Borettslag da borettslaget var nytt.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet, herunder at oppvarming og ventilasjon skjer på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å påkoble kjøkkenventilator eller elektrisk våtromsvifte til felles avtrekkssystem eller yttervegg i blokkene.
Det er heller ikke tillatt å koble oppvarming av boligen, slik som radiatorer, til felles varmtvann eller elektrisk strøm.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget.

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget.

(5) Regler for platting, gjerder, bod, drivhus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing eller ombygging av våtrom er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Oppussing skal minimum utføres ihht. den til en hver tid gjeldende norm og praksis for våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, fjerning av snø, stenge og vedlikeholde utvendige vannkraner. Andelseier plikter å renholde og smøre treverk og rekkverk på veranda/balkong og platting. Årlig vedlikehold av verandaer er andelseiers ansvar.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Det er andelseiers plikt å utføre enklere vedlikehold av gjerder ved behov, slik som vasking og maling tilknyttet den enkelte andel.

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

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige eller tidligere andelseiere.

(10) Andelseier plikter selv å klippe hekker og grøntområder for øvrig tilknyttet den enkelte andel. Dette gjelder også beplantning i balkongkasser. Det er ikke tillatt med innglassing i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter større vedlikehold av gjerder slik utskifting av bord, oppretting av stolper o.l.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter beskjæring og klipping samt beplantning av borettslagets fellesområder.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(3) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Styreleder må også kunne gjenvelges).

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomite
Valgkomiteens medlemmer velges av generalforsamlingen for ett år. Medlemmer i styret kan ikke samtidig inneha verv i valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer kan heller ikke innstilles til styreverv. Dersom et medlem i valgkomiteen ønsker å stille til styreverv, må vedkommende trekke seg fra videre arbeid i valgkomiteen for å sikre en mest mulig nøytral/upartisk innstilling. Valgkomiteens arbeid reguleres av «instruks for valgkomite».

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Tillegg til vedtektene – instruks for valgkomite

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.

2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.

4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den gra det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.

7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Østre Lindeberg borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.

12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

14. Generalforsamlingens kan fremsett forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag

Borettslaget har et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget. Vi bor tett på hverandre, og det er borettslaget som eier boligmassen og tomten. Som beboer kan man derfor ikke gjøre som man vil. Her finner du de viktigste punktene rundt gjeldende regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag.

Plattinger og terrasser (herunder steinlegging/heller/grus/treverk/annet fast dekke)
Betegnelsen *platting* benyttes om terrasser som ikke på noe punkt er høyere enn 0,5 meter over planert terreng. Dersom konstruksjonen er høyere enn 0,5 meter over planert terreng, benyttes betegnelsen *terrasse*. Borettslaget har følgende, generelle krav til plattinger og terrasser:

- Den skal være i ett plan
- Den skal ikke forankres i bygningskroppen
- Den skal i som hovedregel ikke trekkes lengre ut enn 3 meter ut fra bygningskroppen, ikke være bredere enn leilighetens bredde (For rekkehus ca 4,5 m), og ikke høyere enn 0,5 meter over planert terreng.

Plattinger og terrasser som avviker fra disse kravene, er søknadspliktig til styret. Søknaden må inneholde målsatte tegninger, beskrivelse av prosjektet og nabovarsel. Dette gjelder bygging av ny eller utviding av eksisterende platting foran og/eller bak rekkehus, samt i leiligheter i underetasjene/bakkeplan i blokkene. Søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang. Det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget, samt plassering i forhold til nabogrense. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Beboer er selv økonomisk ansvarlig for delen av terrasse/platting som er større enn tidligere nevnt. Dersom det for eksempel blir nødvendig å rive deler av en platting for å drenere eller lignende, er ikke borettslaget erstatningspliktig for delen av plattingen som er større enn dette.
Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting/terrasse.

<u>Levegger, gjerder og rekkverk</u>
Oppsetting av rekkverk/gjerde, og endring på eksisterende, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Levegger
De skrå leveggene mellom rekkehusene, og underetasjene i blokkene, er arkitektonisk utformet og byggemeldt, med hensyn til vind og solforhold, og skal beholdes slik de er. Det er ikke tillatt å fjerne, eller å endre på disse.

Forlengelse av levegger/gjerde
Forlengelse av levegg, og endring på eksisterende forlengelse, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer.

Dersom man ønsker å sette opp et gjerde som en forlengelse av leveggen, som et skille mellom egen og nabos hage, har borettslaget følgende, generelle krav:

- Det skal det ha liggende breie planker (12 cm), og legges annenhver gang med ca. én plankebreddes mellomrom på den ene og andre siden av veggen, slik at gjerdet ikke blir en helt tett vegg.
- Det skal ha liggende toppbord og stående endebord. Helt tette gjerder er ikke tillatt, da de kan påvirke sol- og lysforhold til naboer, og gi vindvirvler på baksiden.
- Det skal ikke være høyere enn leveggens laveste punkt (ca 1,5 m), men det kan være lavere.
- Det skal males i husets farge og med samme type maling. (maling kan fås av vaktmester)
- Det skal forankres slik at det ikke siger eller blir skjevt. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerdet.
- Det skal være en åpning i enden av hagen av en størrelse som gjør det mulig for brannmannskap og andre med behov skal kunne ta seg gjennom hagene (der plassering av rekkehus gjør dette nødvendig)

Lave gjerder/stakittgjerder
De lave stakittgjerdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjerdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk
Enkelte velger å lage rekkverk på platting/terrasse. Dersom terrassen ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm og maks 100 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som rekkverket på balkongene til rekkehusene er. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. Rekkverket skal være i treverk og enten være av samme materiale som plattingen, eller males i husets farge.

<u>Lysgrav/kjellervindu</u>
Innsetting av kjellervindu og/eller lysgrav er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde en skisse som viser plassering og mål. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte. Krav til dokumentasjon ved søknad om nytt vindu og/eller lysgrav:

- Fasadetegning med plassering av kjellervindu samt mål.
- Plassering av lysgrav på situasjonskart eller lignende

Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

<u>Bruksendring</u>
Dersom man skal endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til soverom, er dette søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og målsatte tegninger. Etter godkjenning er mottatt fra styret, er beboer selv ansvarlig for å søke om bruksendring til Oslo kommune.

Solskjerming
Det er kun markiser som er tillatt som solskjerming på terrasser og balkonger. Føringer for markiser er beskrevet på Vibbo under tema «markiser». Gardiner, rullgardiner i diverse materialer og plexiglass er ikke tillatt.

Innglassing av balkonger
Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger, hverken i rekkehus eller blokk.

Varmepumper
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget, hverken i rekkehus eller blokk.

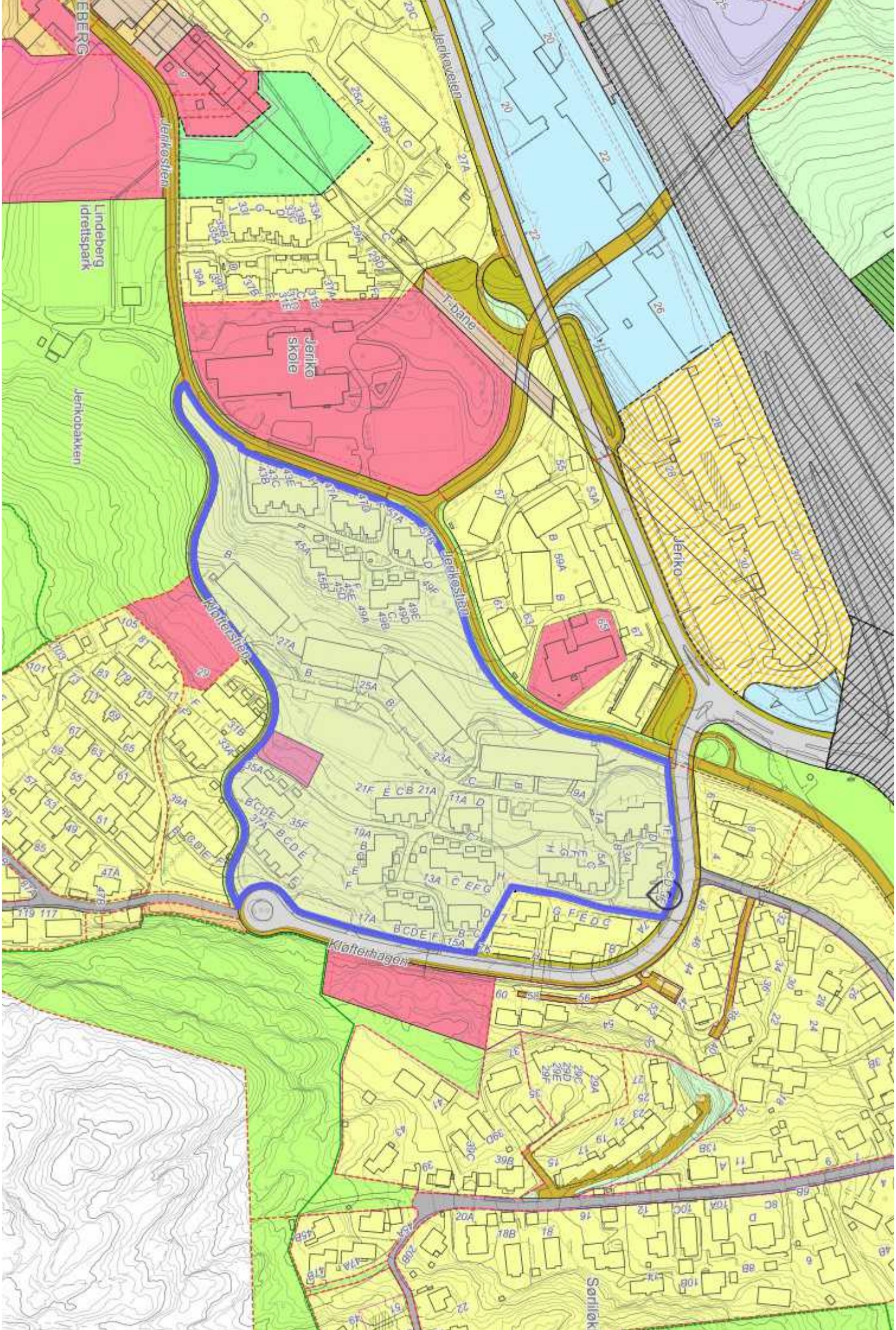
Bod/Redskapsbod
Oppsetting av redskapsbod, dukkehus o.l., er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger og nabovarsel. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges. Krav til bod:

- Inntil 6 m2 uten grunnmur/støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m
- Males i samme farge som huset

Drivhus
Oppsetting av drivhus, er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger. Søknaden må være godkjent før arbeidene kan starte. Krav til drivhus:

- Maksimalt areal på 6,2 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,4 meter
- Skal plasseres på eiendom som den enkelte bolig disponerer
- Dersom drivhuset potensielt kan være til sjenanse for en nabo ved at den blotter for utsikten eller kaster skygge på området til en nabobolig, må det innhentes skriftlig tillatelse fra den aktuelle nabo.
- Skal hovedsakelig bestå av glass eller gjennomsiktig plast (polykarbonat) med aluminiumsprofiler eller treprofiler.
- Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholds-hindring i tilknytning til fasade, minimum 1 meter fra boligmassen.
- Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret.
- Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løsøre, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen.
- Drivhuset skal til enhver tid holdes rent og ikke tillates forfall.
- Andelseier er selv ansvarlig for å følge til enhver tid gjeldende lovverk.

Alle kostnader tilknyttet drivhuset dekkes i sin helhet av andelseier selv. All risiko og vedlikeholdsansvar tilfaller andelseier, herunder kostnader ved evt. skader forårsaket av ordinær drift - som for eksempel skade ved snø-fresing av grus-holdig snø. Det er ikke tillatt med automatisk vanningsanlegg eller strømtilførsel i drivhuset.
Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.


Jerikoveien
Jerikosten
Lindeberg idrettspark
Jerikobakken
T-bane
Jeriko Skole
Jeriko
Kløfterstien
Kløfterhagen
Sørliøkk

Oslo

S-1990

Reguleringsplan for gnr. 112, bnr. 3 m. fl., gnr. 113, bnr. 12 m. fl., gnr/bnr 115/15 m. fl., feltene H,J og N92, Furuset syd for Djupdalslinjen - byggeområde for boliger, næringsvirksomhet, tomt off. bygn., fri- og trafikkomr. veier, gang/sykkelvei

Vedtaksdato: 21.01.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501280
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 16 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V071076, 5888, 8976, 28385, V041077N2, 40175, V290983, 8876, V290875, 20374, V190375, V240879, 15776, 8975, V250681, V111183

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

SE ENDRET REGBEST. FOR FELT HS I SAK 89/76

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.112 BNR. 3 M. FL., GNR. 113, BNR. 12 M. FL., GNR.115, BNR. 15 M. FL. FELTENE H, J OG N 92, FURUSETOMRÅDET SYD FOR DJUPDALSLINJEN. – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE; - VEIER, GANG- OG SYKKELVEIER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor planens begrensningslinje er områdene regulert til:
1. Byggeområde for boliger, feltene H 1, H 2, H 3, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, og J 6 med felles avkjørsler.
2. Områder med eksisterende bebyggelse som skal kompletteres (på planen merket I, II, III og IV).
3. Tomter for offentlige bygninger (skoler, barneinstitusjoner, sykehjem, vernehjem).
4. Byggeområde for nærsenter, HS (tomt for offentlige bygninger og næringsvirksomheter, T-banestasjon og eventuelt boliger.)
5. Friområder.
6. Byggeområder for næringsvirksomheter, N92 (industri/kontor/forretning).
7. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).

§ 3. Boligfeltene H 1, H 2 og H 3 kan til sammen bebygges med maks. 100.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,65). Bebyggelsen kan oppføres med opptil 5 etasjer pluss 1 underetasje.
Garasjering skal fortrinnsvis skje under blokkene.

§ 4. Boligfeltene J 1, J 2, J 3, J 4, J 5 og J 6 kan til sammen bebygges med maks. 90.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,60). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer pluss underetasje. Garasjering skal fortrinnsvis ordnes i lukkede parkeringsanlegg.

§ 5. I boligområdene kan innpasses kategoriboliger (for funksjonshemmede, ungdommer, trygdede, betjening, utdanningssøkende og andre), og nødvendig nærservice (dagligvarebutikker, vaktmester, resepsjonstjeneste etc.).

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse, I, II, III og IV, skal gis en gjennomsnittlig utnyttelse på U = 0,20 - 0,35. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer pluss underetasje. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for de enkelte områder (I,II, III og IV) skal godkjennes av bygningsrådet før deling eller bygging kan tillates.

§ 7. Grendeskolene skal oppføres slik: (enheter á 3 paralleller 1.- 3. trinn = 9 klasser), barne- og ungdomsskolene (enheter á 3 paralleller 4. - 9. trinn = 18 klasser). Det skal oppføres 11 stk. barneinstitusjoner og parktanteplasser.
På tomt avsatt til videregående skole kan oppføres idretts- og svømmehall.

§ 8. Øvrige tomter for offentlige bygninger:
a) På område merket V kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss underetasje og maks. 1500 m2 brutto gulvareal.
b) På området merket VI kan oppføres et vernehjem for 30 klienter med inntil 1500 m2 brutto gulvareal på inntil 2 etasjer pluss underetasje.
c) På området merket VII kan oppføres et sykehjem for 120 – 180 pasienter. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss underetasje og med utnyttelsesgrad inntil U= 0,6.

I områdets sydvestre hjørne skal det innpasses et offentlig ballfelt, min. 20 x 40 m.
Biloppstillingsplasser skal opparbeides på egen grunn. Antall skal godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

§ 9. I nærsenteret HS skal foruten T-banestasjon, oppføres bebyggelse for nødvendig sosial-, kulturell og merkantil service (helse- og sosialkontor, 1 barneinstitusjon, bibliotek, menighetshus, post, bank, dagligvareforretning etc). Boliger kan innpasses med samtykke av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres med maks. 3 etasjer pluss underetasje og maksimal utnyttelsesgrad U= 0,65.

§ 10. I friområdet skal det innpasses et lekesenter og lokaler for ungdomsklubb. Byggverkene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, og sees i sammenheng med skolenes idrettsplasser/skolegårder.

§ 11. På gangveier kan nødvendig kjøretrafikk tillates. Herunder regnes trafikk av. f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt tyngre varetransport.

§ 12. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og bakkeparkering i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanene.

§ 13. På område N 92 skal oppføres bygg for næringsvirksomheter,): industri/kontor/forretning o.l. Lokaler for butikker, undervisning eller institusjoner kan innpasses.
Offentlig bygning skal kunne innpasses.
Bygninger kan oppføres med inntil 7 etasjer inklusive underetasje. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige U= 0,8.
All av- og pålessing må skje på egen grunn. Biloppstillingsplasser skal angis/vises i forbindelse med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan forby bedrifter, anlegg, virksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 14. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
1) bebyggelsesplan for hele enkeltområder (H 1, H 2, H 3, HS, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, J 6, I,II,II, IV, V, VI, VII og N 92).
2) fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. (Se også "Retningslinjer for beregning av lekearealer", Oslo bygningsråd november 1972, sak 520/721).

§ 15. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraséer/gang- og sykkelveitraséer som ikke endrer eiendomsforhold.

OSLO BYGNINGSKONTROLL V **TILSYNSOMSLAG**

Meldt SER 15/2-78. Type 3 Vr 13.2.78

Sanert 7.2.80 dato / 11 sign.

Film foreligger av:

Kløfterhagen 1A, Br.snr: 80787154
Kløfterhagen 1B, " : 80787162
Kløfterhagen 1C, " : 80787170
Kløfterhagen 1D, " : 80787189
Kløfterhagen 1E, " : 80787197
Kløfterhagen 1F, " : 80787200

79

Meldinger:

- [x] A Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [ ] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Helsattest
- [ ] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

PLIKTIG 11.10.77

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 23/5 1979 K Vollen

Ferdigattestert 5/12.79 Kf

Arbeidets art: Rekkehus Ikke avsluttet

Ansvarshavende: Øvrum Harald Bårds
Holmenveien 19, Oslo 3

Byggetillatelse 24-8-76 | Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
112	45, 64	R 39	

Matr.nr. Kløfterhagen 1A-F
Lindeberg Furuset Felt H 1

Adresse

Byggherre A/S Selvaagbygg

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1626
Mottatt 25 MAI 1976
Gnr. Bnr.
Bsnr.

4000. A/BYGGD - 3016075.-

Forenklet kontroll

11240 Lindeberg Furuset felt H 1 76/1626

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Akerselvbegt. 16 Postboks 1115 Oslo 5

Byggemelding 1 Lnr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Arbeidsted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Lindeberg Furuset felt B.1	112	45 m.fl.	R 39

Tiltakshaver	Adresse og telefonnr.
A/S Selvaagbygg	Holmenvn. 19, Oslo 3 14 36 90
Byggeansvarlig	**Adresse og telefonnr.**
Selvaag-Bygg	Holmenvn. 19, Oslo 3 14 36 90

Opplysninger om arb.

Arbeidets art (sett x)
[x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
[ ] Enebolig [ ] Tomannsbolig [ ] Flermannsbolig [x] Rekkehus [ ] Selskapslokale [ ] Forretnings- og kontorbygg [ ] Verksted og fabrikkbygg [ ] Off. bygg [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
[x] Tre [ ] Mur [ ] Betong [ ] Annet

Vedlegg

Følgende tegninger vedlegges:

Planer og fasader M = 1:100 - 2 eks.
Bebyggelsesplan M = 1:500 - 5 eks.

Nabovarsel

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
Kfr. vedlagte nabovarsel	

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra:	I anledning:
Bygn.vedtektenes §:	
Byggeforskr. kap. § ukt.	

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

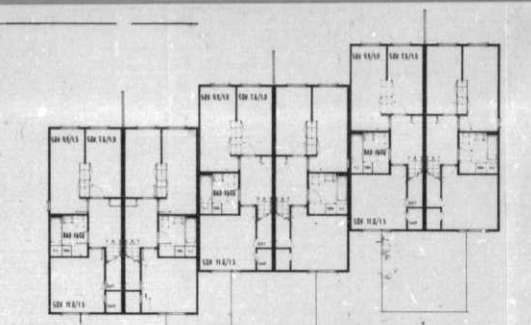
Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.	Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Bruksrom[1]) i kjeller	m²	351 m²	437,-		rom + kj.						Kontorer: m²
Kjeller	294 "	291 "	1050,-		"						Butikker: m²
Underetasje	"	"			"						Industrilokaler: m²
1. etasje	294 "	327 "	1575,-	6	4 "	12	6	X			Ulike: m²
2. "	294 "	"	1050,-		"						Garasjer: m²
3. "	"	"			"						
4. "	"	"			1 rom + tekj.						Bolete: m²
5. "	"	"			1 rom + t. kj.						
6. "	"	"			enkeltrom						
7. "	"	"									Antall vedl. av bygge-arbeide, etablissem. osv.:
Sum br.areal	882 m²	m²		Sum leiligh.		Samlet ant. rom (ikke kj.)					
Utbyggerareal	30 m²	m²	442,-								
Påvisn.	Gravetill.		Flytting	1	2	3	4	5	6	7	8

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, p... 4712,-

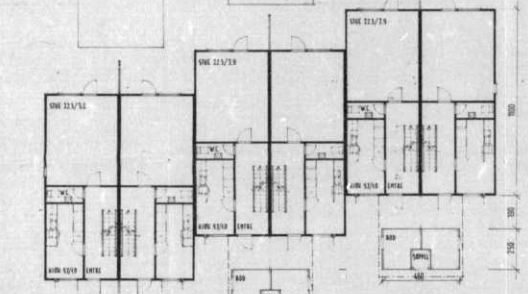
VEISAK 3/6 76

Bg.A.S. Antverd

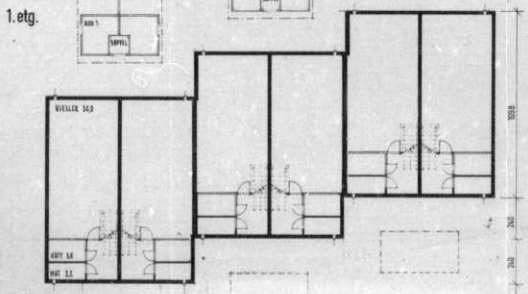
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



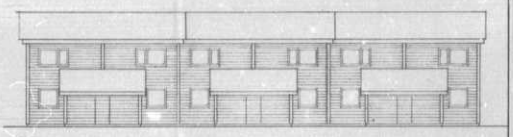
2. etg.



1. etg.



Kjeller etg.



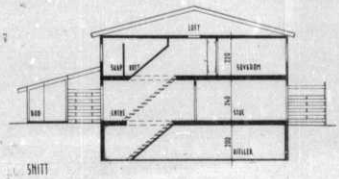
INNGANGSIDE



HAGESIDE



GAVL



SNITT

SELVA AG-BYGG

PROSJEKT: LINDEBERG, FURUSET

TYP: H1 | TEGNES AV: 717 | DATO: 45

TEGNING GJELDER:

44/20-N1100

PLANER, SNITT, FASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	5-5-76	K.S.A.	

TEGN. NR. 1252 | PROSJEKT NR. 4 | GRUPPE 39 | HOVEDNR. 01 | UNDERNR.

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80787162	Løpenr. 01		Utfyllingsdato 15 10 1993			Brukerid JJH			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 01 05 1989	Dato for igangsetting 02 06 1989	Dato for tatt i bruk 09 10 1993		Status 2	På/tilbygg T	Bygn.type 19	Næringsgruppe 0			
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type B	Byggherrens navn Strøm, Gro								
	Byggherrens adresse Klofterhagen 1 B				Postnr. 1067	Poststed Oslo					
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarshavendes navn								
	Ansvarshavendes adresse				Postnr.	Poststed					

Maks. antall kryss							
	5 Koordinater	Kartblad NON 5-3	Koordinatsystem 41	x-koordinater +2502	y-koordinater +9645	z-koordinater	
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet					
(3)		Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet					
(3)	7 Materialer i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet					
(1)	8 Fundamentering	[ ] 1 Grunnmur [X] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet					
(1)	9 Vannforsyning	[ ] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann					
(1)	10 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyringsanlegg/ved [ ] 6 Olefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet					
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 89/101343	Kode	Nr. (7 pos.)		

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
01		4		4
Sum		4		4

4

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						Klofterhagen	13791	1	B		112	64		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn/oppkomme	
(1)	15 Kloakk	[ ] 1 Off. kloakk	[ ] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjonsgrøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sandfilter/grøft	[ ] 9 Andre rensetiltak		
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rekkeløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkeløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	18 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Jnr.: 89/1343-Ø

Matr: 112/0064
Sted: Kløfterhagen 1 B

Dato: 10.04.89
Bygningskontrollen i Oslo

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplare

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygning
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
Godkjent	**Igangsatt**	**Tatt i bruk**

Til bygningsrådet i
Oslo kommune

Oslo 12.4. 1989
E. GULBRANDSEN
ARK. A.S.S.

Blankettene er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. 112 | Bnr. 64 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: KLØFTERHAGEN 1B 1067 OSLO 10

M Arbeidets art: ☐ Nybygg ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet
- beskriv: Innbygging av vindfang mellom inngangsdør og bod

M Byggets art: ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☒ Annet
- beskriv: Vindfang

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

BYGNINGSENHETEN
k
s
BF
8101718171 1612

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☐ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg: Tillatelse fra Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Østre Lindeberg Borettslag

Koordinater

Kartpiste
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.

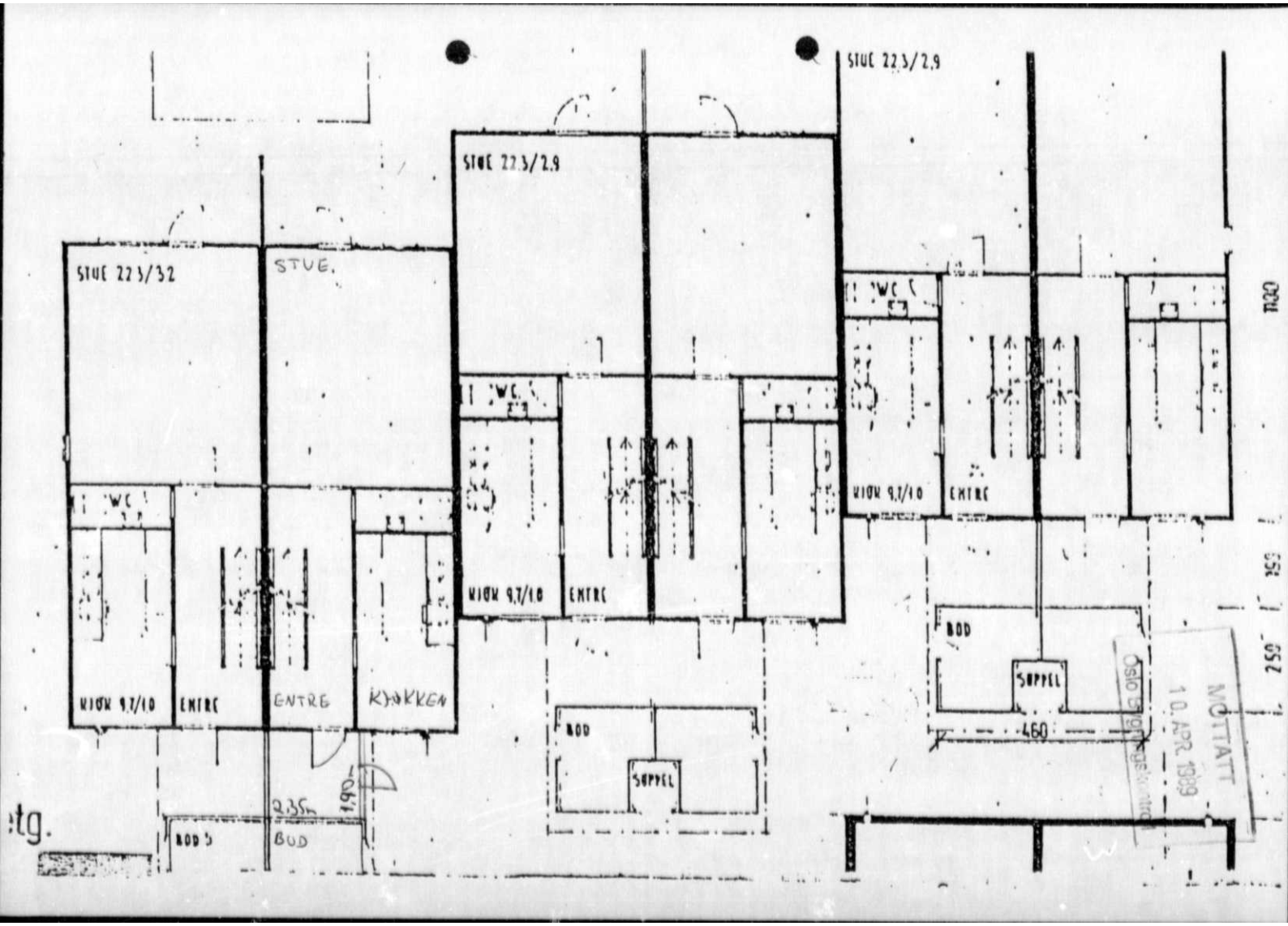
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Gro Strøm	Navn: Gro Strøm
Adresse: Kløfterhagen 1B	Adresse: Kløfterhagen 1B
Postnr. 1067 Poststed Oslo 10 Tlf. 30-07-78	Postnr. 1067 Poststed Oslo 10
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 30-07-78
Dato 4.04.89 Sign. Gro Strøm	Dato 4.04.89 Sign. Gro Strøm

Note 2/5 '89


STUE 22.3/2.9
STUE 22.3/2.9
STUE 22.3/3.2
STUE
WC
WC
WC
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN 9.7/1.0
KJØKKEN 9.7/1.0
KJØKKEN 9.7/1.0
BOD
BOD
BOD
SKPPEL
SKPPEL
460
2.35
1.90
250
NOTTATT
10. APR. 1989

MOTTATT
10. APR. 1989
Oslo Bygningskontroll

GAVL

Tilbygg (vindfang)

SNITT

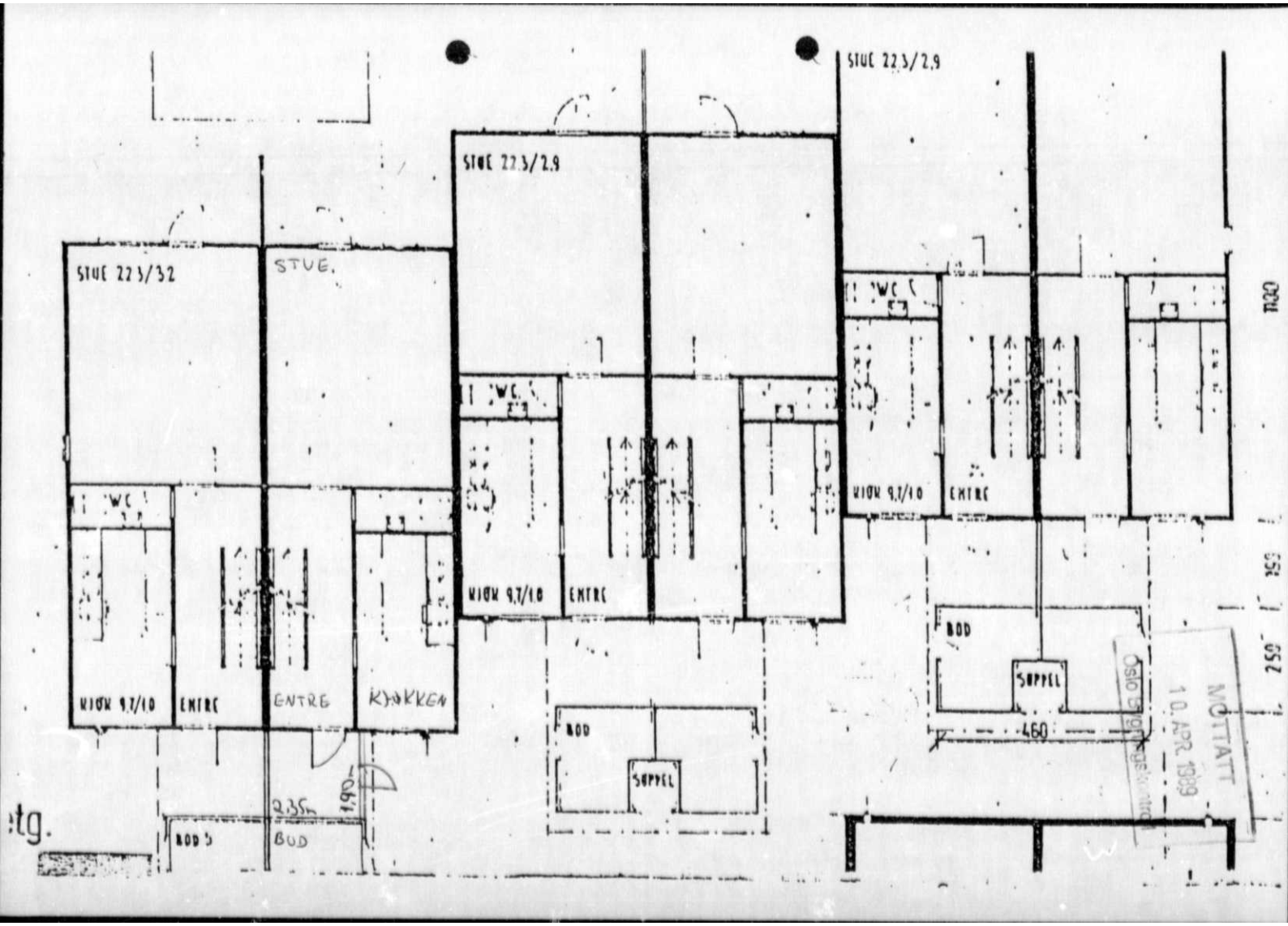
SELV

PLAN

1:100

TEGN. NR.

2


STUE 22.3/2.9
STUE 22.3/2.9
STUE 22.3/3.2
STUE
WC
WC
WC
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN 9.7/1.0
KJØKKEN 9.7/1.0
KJØKKEN 9.7/1.0
BOD
BOD
BOD
SKPPEL
SKPPEL
460
2.35
1.90
250
NOTTATT
10. APR. 1989

MOTTATT
10. APR. 1989
Oslo Bygningskontroll

GAVL

Tilbygg (vindfang)

SNITT

SELV

PLAN

1:100

TEGN. NR.

2

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Jnr.: 90/3145-Ø
Matr: 112/0064
Sted: Kløfterhagen 1 B
Dato: 05.09.90
Bygningskontrollen i Oslo

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsl
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i
Oslo kommune

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
Oslo, 6.9.1990	19	

E. GULBRANDSEN
Ark.ass.

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. 112 | Bnr. 64 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Kløfterhagen 1B 1067 Oslo 10

M Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
☒ Annet - beskriv: Innmontering av vindu i kjeller 4/bakkenivå

M Byggets art: ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
☒ Annet - beskriv: Vindu i kjeller B 1m · H 0,7m

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☐ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg:
Tillatelse fra styret i Østre Lindeberg Borettslag

Østre Lindeberg Borettslag

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Gro Strøm	Navn: Gro Strøm
Adresse: Kløfterhagen 1B	Adresse: Kløfterhagen 1B
Postnr.: 1067 Poststed: Oslo 10 Tlf.: 30-07-78	Postnr.: 1067 Poststed: Oslo 10 Tlf.: 30-07-78
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	
Dato: 27.08.90 Sign.: Gro Strøm	Dato: 27.08.90 Sign.: Gro Strøm

Notat fat 4/10-90

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

M Oppmålt tomt [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta [ ] Ja [ ] Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir utbeidet endrede avkjøringsforhold [ ] Ja [ ] Nei

M Bygge-grunn [X] Fjell [ ] Grus [ ] Sand [ ] Leire [ ] Annet -beskriv

M Fundament [ ] Grunnmur [ ] Bankett/såle [ ] Pelar [ ] Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet [X] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann

[ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

[ ] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

[ ] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis [ ] Ja [ ] Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

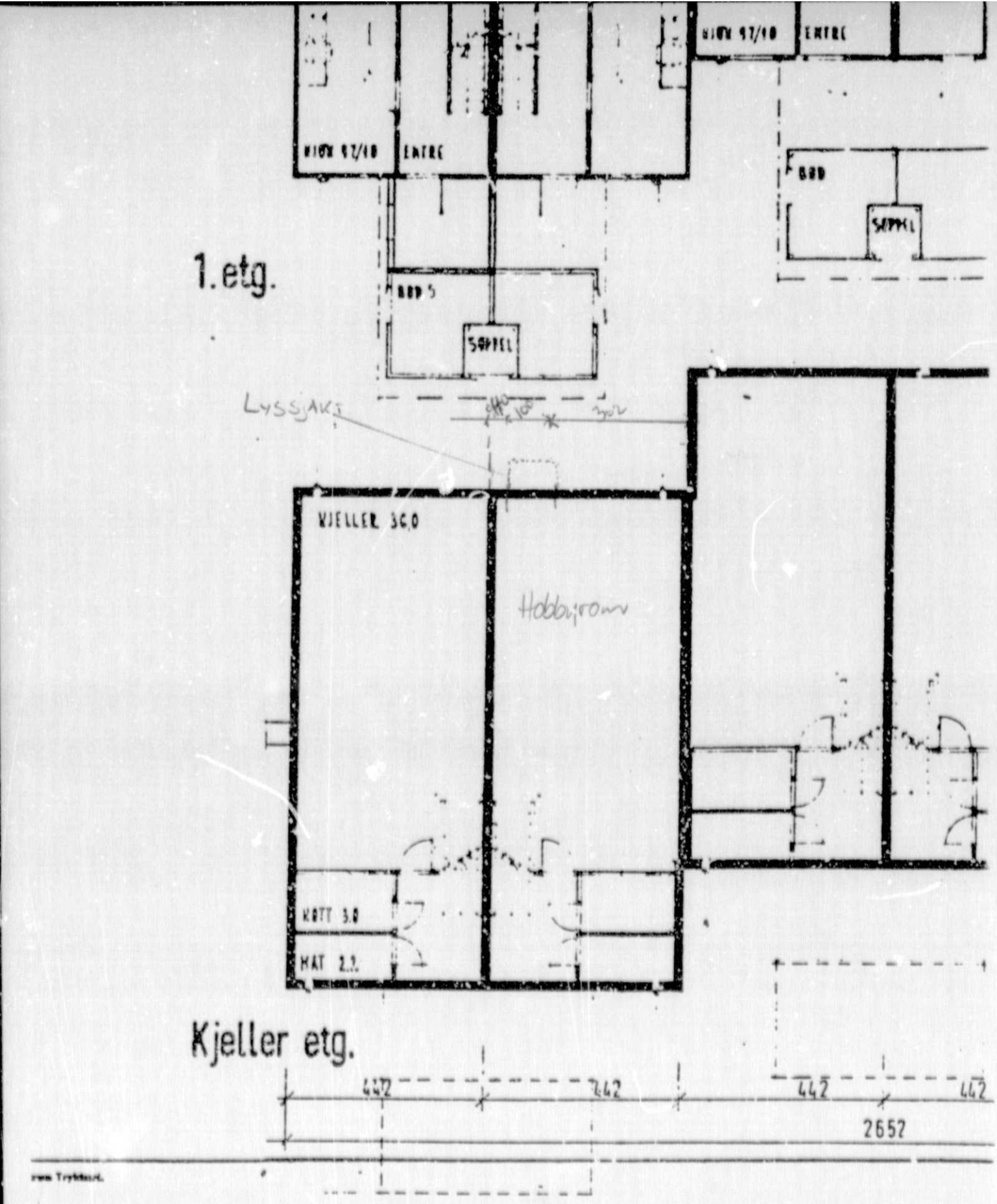
[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

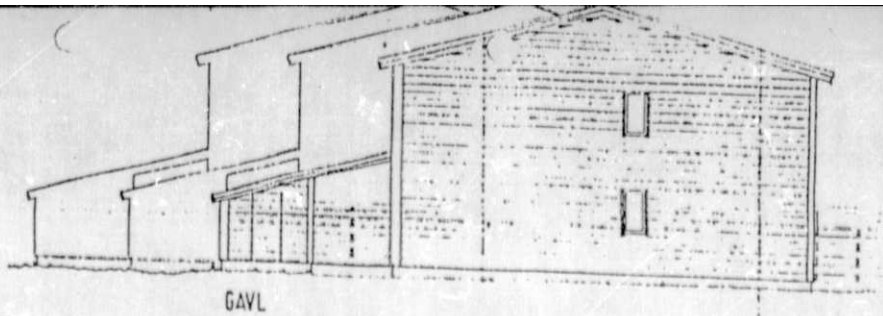
Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. bol-iger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

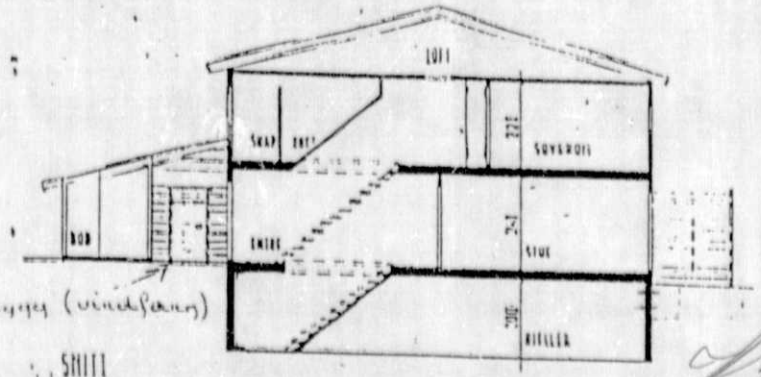
Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.


1. etg.
KJELLER 36,0
Hobbyrom
KATT 3,0
KAT 2,2
LYSSJAKT
Kjeller etg.
442
442
442
442
2652



GAVL



Tilbygg (vindfang)

SNITT

Østre Lindeberg Boretslag

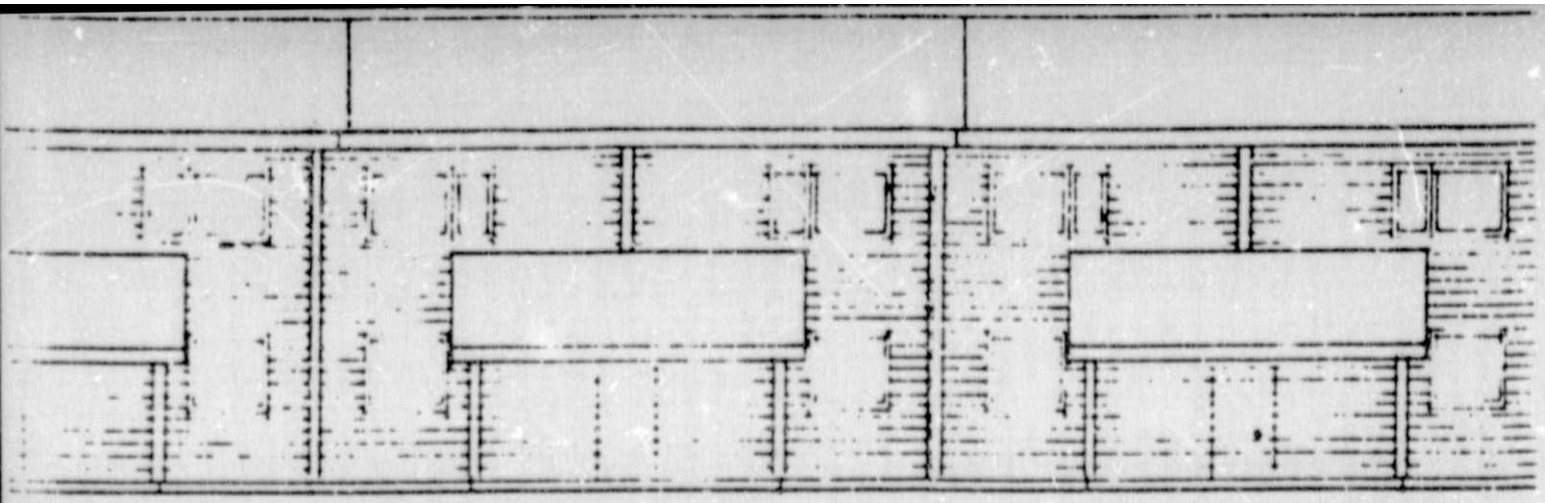
SELV

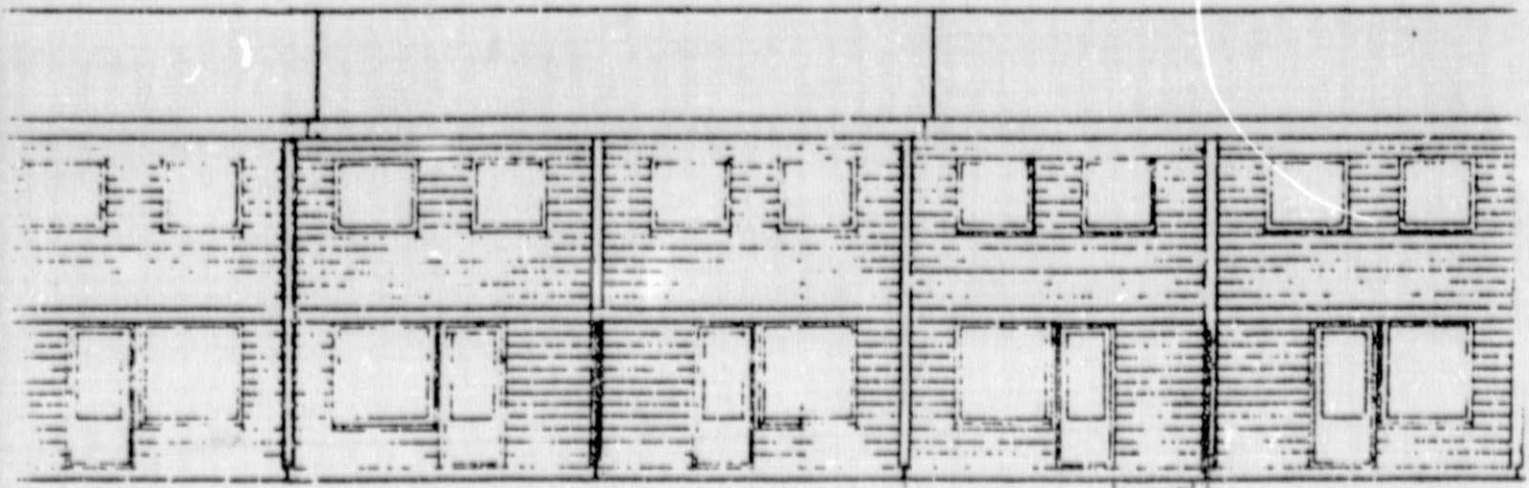
PLAN

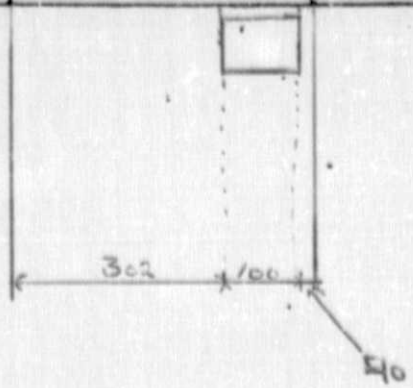
1:100

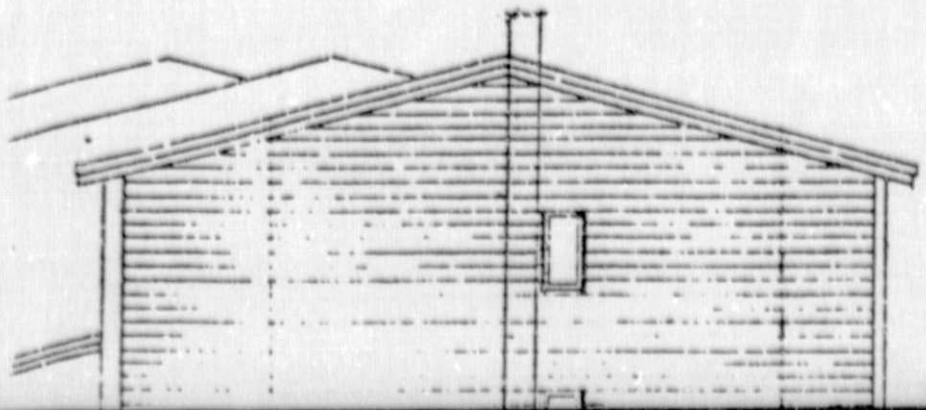
TEGN. NR.

2






302
100
40



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 29 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609522-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KLØFTERHAGEN 1	Eiendom:	112/64/0/0
Tiltakshaver:	Østre Lindeberg Borettslag	Adresse:	c/o Jan Holten, Kløfterhagen 13 D, 1067 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KLØFTERHAGEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 29 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609522-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KLØFTERHAGEN 1	Eiendom:	112/64/0/0
Tiltakshaver:	Østre Lindeberg Borettslag	Adresse:	c/o Jan Holten, Kløfterhagen 13 D, 1067 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KLØFTERHAGEN 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo

8975

Forslag til bebyggelsesplan for gnr. 112, bnr. 45 m. fl. - Furusetområdet, boligfeltene H1, H2 og H3.

8975 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197502757

Vedtaksdato: 05.03.1975
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Tre protokolltilførsler følger saken
Knytning(er) mot andre planer: S-1990

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kløfterhagen 1B

Nabolaget Kløfterhagen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 5 km
Kuben videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jeriko skole Linje 2N, 79	4 min 0.3 km
Lindeberg Linje 2	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Jeriko private friluftsbarnehage (... 14 barn	3 min 0.3 km
Kløfterhagen barnehage (2-5 år) 11 barn	3 min 0.3 km
Trøste og Bære barnehage (1-5 år) 23 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jerikoveien	3 min
Kiwi Lindeberg	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	9 min
Lindeberg apotek	9 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Jeriko skole	5 min
Lindeberg kunstgressbane	7 min
Fresh Fitness Lindeberg	3 min
Mudo Furuset	14 min

«Lite trafikk og lite støy, fine turmuligheter og nærhet til buss og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

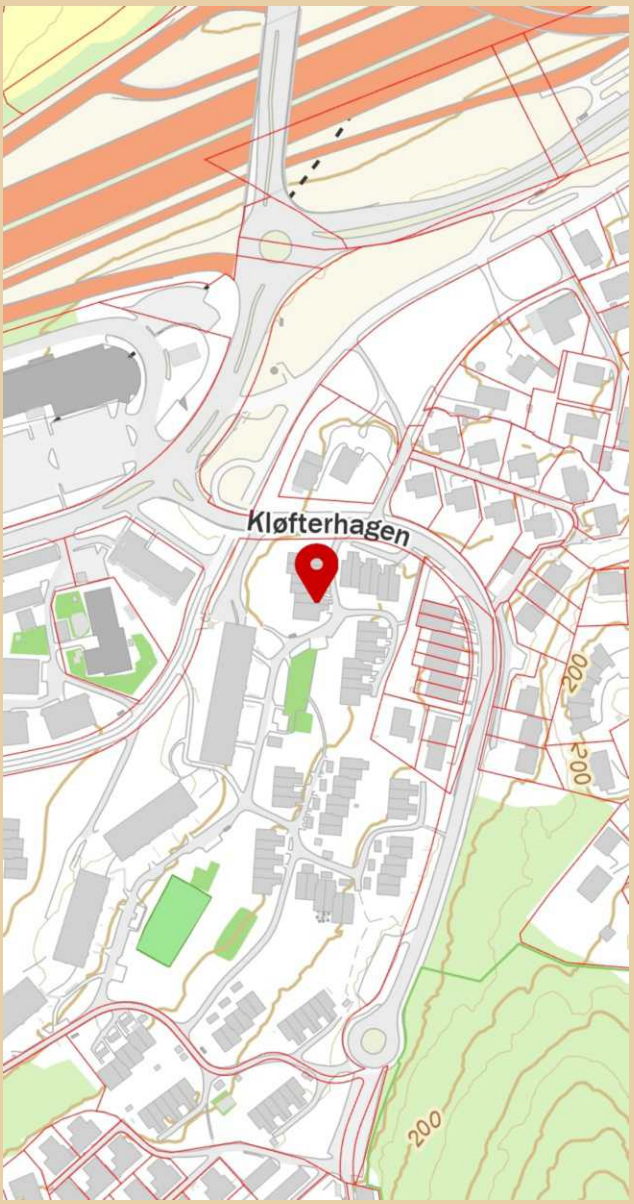
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Kløfterhagen 1B, 1067 Oslo
Gnr. 112, Bnr. 64, andelsnr. 29 i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260051

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
