PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FAYES GATE 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Fayes gate 18, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 55, bnr. 18

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26155

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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.

Utkast

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel St. Hanshaugen

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner.

Flislagt baderom med høy alder.
Servant på vegg.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2020, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med keramisk kum.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleksap (benkhøyde).

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje:

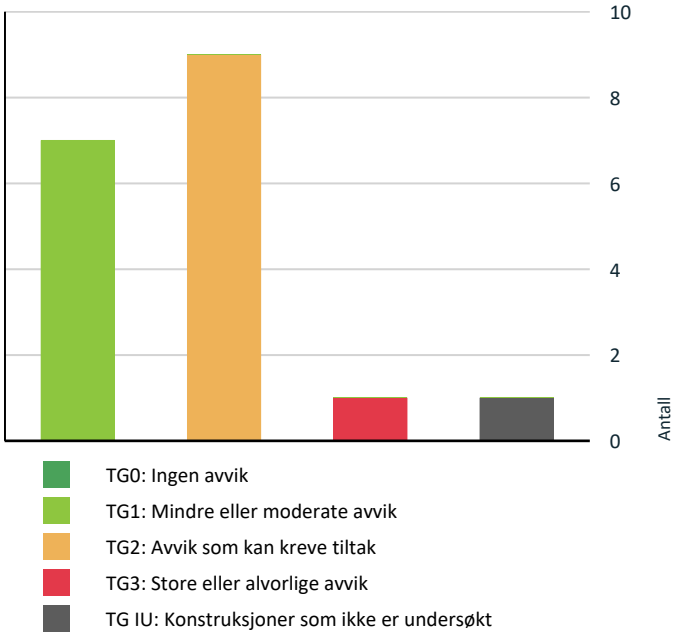
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1919

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

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

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere er oppført som et trebjelkelag
Yttervegger oppført med teglstein.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Grunnmur i granitt/teglstein, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers heltre og fiskeben.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt strie.
Synlig tegl på kjøkken.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,71 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Utkast

Tilstandsrapport

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm over en lengde på 2 meter i stuen.
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i soverom.

———

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

———

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med høy alder.

___

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

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

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Det er stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 7 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

3) Overfalter er slitte og har synlig avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.
Baderommet er også så lite at det er fare for at vann renner ut.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

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

___

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) og slukløsningen har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

___

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

___

3)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

Utkast

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

___

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

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Utkast

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/tegl).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med keramisk kum.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleksap (benkhøyde).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

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

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber og plast.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra

Utkast

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i kjøkkenbenk.

____

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Utkast

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. 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 Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

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

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utkast

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

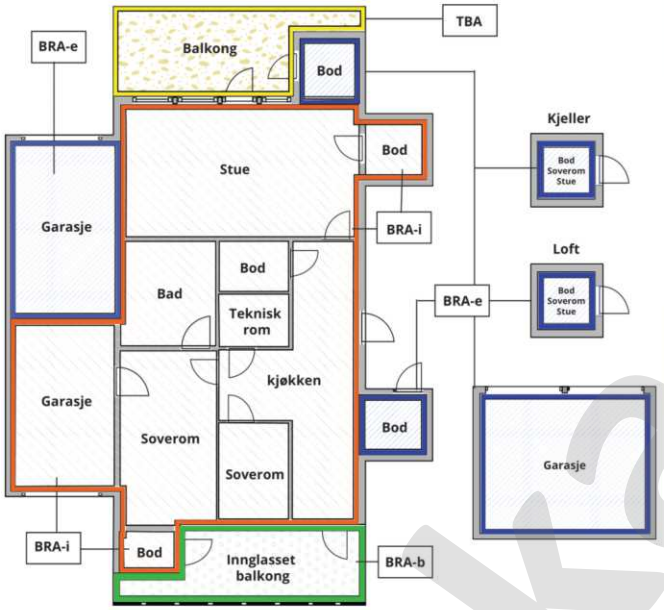
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	37			37	
Kjeller (bod)		6		6	
Loft (bod)		4		4	
SUM	**37**	**10**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten er målt til ca 36,5 m².
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger. Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,5 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 3,5 m².

___

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

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

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	18		0	9907 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Fayes gate 18

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv V

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LINDERN KV V	961844525			Murel Grete Camilla, Murel Kyrre Johannes Sivertsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Utkast

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere er oppført som et trebjelkelag
Yttervegger oppført med teglstein.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Grunnmur i granitt/teglstein, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

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.

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

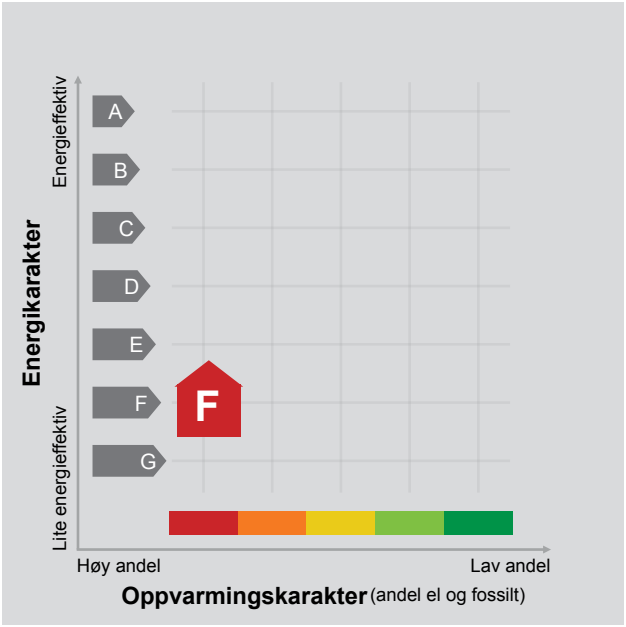
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

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

Utkast

ENERGIATTEST

Adresse	Fayes gate 18
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80156499
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-42947
Dato	24.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1919
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Lnr. 14-1919.
13

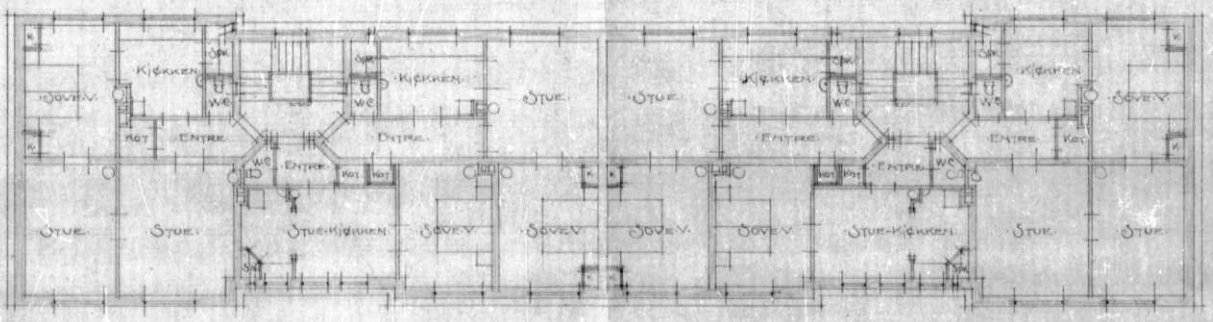
Kgl. Resp. andr. iøv 4/3-19 bil 11.

BEBYGGELSE AV LINDERN V.
TYPE A. M. 1:100.

BLAD NR 23.

0 1 2 3 4 5 10 M.

PLAN AV 3DIE ETAGE.



KRISTIANIA 1 FEBRUAR 1919.
P. LUNDHOE.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V		**Vår ref.:**	12/14	**Fødselsdato eier:**	17.09.1949
FAYES GATE 18		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1983
0455 OSLO		**Eiere:**	Camilla Murel, Kyrre Johannes Sivertsen Murel		
Organisasjonsnr:	961 844 525	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 535,85**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag		109
	Renter og avdrag		424
	Felleskostnader		1 567,85
	Etterfakturert økning tv/bredbånd 2023-01-03		179
	Trappevasktillegg		156
	Kabel-TV og Bredbånd	(179,00 i Mar. 26)	0
	Brannvarslingsanlegg		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	61 640	Gjeld siste årsoppg.:	54 112
Klient ajourf. lån:	13 639 229	Klient gj. s. årsoppg.:	11 973 583

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927046703, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 148
Saldo per 29.04.2026: 10 151 438
Andel av saldo: 45 878
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.07.2038)

Lånenummer: 94927118267, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 29.04.2026: 3 487 791
Andel av saldo: 15 763
Første termin/første avdrag: 28.02.2026 (siste termin 31.01.2056)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mads Ousdal
Adresse:	FAYES GATE 20
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	LindernKvartalV@gmail.com
Webside:	http://lindernkvv.no/

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

Gjeld:	54 112	Andre inntekter:	1 868

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V	**Vår ref.:**	12/14	**Fødselsdato eier:**	17.09.1949
FAYES GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1983
0455 OSLO	**Eiere:**	Camilla Murel, Kyrre Johannes Sivertsen Murel		

Organisasjonsnr: 961 844 525

6: Ligning - 2025

Annen formue:	0	Utgifter:	3 491

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 55/18
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 134 098,00
Avg. reguleres: <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1363104

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2.etg/m	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	37
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

EIERSKIFTE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

KABEL TV/INTERNETT
Laget har kollektiv Kabel TV/bredbånd avtale med Telenor. Telenor kundeservice har telefon 915 09 000. Avtalen er sagt opp og utløper 30.11.2024

AREAL
Oppgitte BRA er hentet fra oppmåling fra firmaet Aall-Taksering datert 04.12.03.

FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Fornyelse av avtalen vil skje 01.11.2021 - anslag kr 126 000.

NØKKELBESTILLING
Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos portner. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

AREALUTVIDELSE
Ved utbygging av loft og kjeller, er følgende inntatt i kjøpekontraktene:
"Overdragelse av andel, hvor kontrakt om kjøp av tilleggsareal er inngått,
kan ikke skje før ferdigattest foreligger".

RØR
Rørene er fra byggeåret, 1919, og det må derfor i nærmeste fremtid settes igang rørfornyingsprosjekt. Det er ikke fattet noen vedtak om dette på generalforsamling pt. Eiere som skal pusse opp bad bes søke styret om støtte til å rehabilitere soilrør.

PARKERING
Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.

SIKRINGSORDNING
Laget er ikke omfattet av noen sikringsordning, men har vanlig bygningsforsikring og lovfestet legalpant, samt fast oppfølging av inkassoselskap på utestående krav.

BOLIGNUMMER
Alle H-nummer er oppdatert i våre systemer 03.03.2021, ihht eiendomsregisteret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført det siste året.

RØRREHABILITERING
Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 03.09.2025 at borettslagets rør skal rehabiliteres i løpet av høsten 2025. Tiltaket skal finansieres ved låneopptak på anslagsvis 3 millioner. Se innkallingen for mer informasjon.

Borettslaget Lindern Kv V	**Vår ref.:**	12/14	**Fødselsdato eier:**	17.09.1949
FAYES GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1983
0455 OSLO	**Eiere:**	Camilla Murel, Kyrre Johannes Sivertsen Murel		

Organisasjonsnr: 961 844 525

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT
Borettslaget har ikke forkjøpsrett

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Vi har avtale med selskapet Brelco Teknikk om service og vedlikehold av anlegget. Vi har gjennomført en fullstendig gjennomgang og service på anlegget og det skal nå fungere etter sin hensikt. Anlegget er nullstilt for feil og mangler. Det er også hengt opp bruksanvisning.
For at vi skal slippe flere uønskede alarmer er det viktig at alle som skal pusse opp må ta kontakt med styret for lokk til detektorene.

FORSIKRING
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER/RENGJØRING/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og er å treffe på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt.
Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Vaskelister henger i oppgangene.

DYREHOLD
Alle hadde satt stor pris på at de som eier dyr påser at dyrene ikke gjør sitt fornødne inne i bakgården eller på borettslagets øvrige grøntarealer. Husdyr skal holdes ute av lekeområdet/sandkassen. Vi har tidligere hatt problemer med kattebæsj der. Vi merker også at det kommer stadig flere hunder som bosettes i gården og vi minner om at det å anskaffe hund eller katt er noe som det skal søkes borettslaget om slik at naboers rett og mulighet til å uttale seg ikke hindres.

SYKKELPARKERING, HAGEMØBLER
Styret ber om at sykkeloppstillingsplassene benyttes og at ikke sykler låses til fastmonterte gjenstander over hele gården. Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk.
Det er hyggelig at så mange bidrar til god stemning i bakgården og bruker den aktivt. Samtidig ser vi at det er noe ulik praksis rundt bruken av felles benker og bord som skaper utfordringer.
Når man flytter på bord, er det fint om disse blir satt tilbake igjen. Da er det hyggeligere å ta dem i bruk for andre. Benker og bord er tunge, men har man klart å flytte dem en vei, så klarer man å flytte dem tilbake. Det er ikke alle beboere som klarer dette alene.
Det er også flott at bakgården brukes til bursdag eller annen feiring, men av hensyn til resten av naboene bør ikke flere benker og bord okkuperes over lengre tid fordi noen har en feiring som varer hele dagen eller kvelden.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V	**Vår ref.:**	12/14	**Fødselsdato eier:**	17.09.1949
FAYES GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1983
0455 OSLO	**Eiere:**	Camilla Murel, Kyrre Johannes Sivertsen Murel		

Organisasjonsnr: 961 844 525

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister. Vi har litt problemer med å bruke 20-kroninger på ett par av maskinene, for å være helt sikker på å få startet vask og tørk anbefaler vi å benytte 10-kroninger.

Annen informasjon:

Vedtatt: Generalforsamling 4. april 2006

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV V

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 356 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Borettslaget består av 115 boliger, med andeler pålydende *NOK 100*,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg en portnerbolig det ikke er knyttet andel til.

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

2.2 Eierskifte

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

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

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

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

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

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

---

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5 Utbygging av kjeller og loft

Andelseiere i 1. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte kjellerareal og andels eiere i 3. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte loftsareal i henhold til helhetsplanen for utbygging med bygningsmessige rammer, retningslinjer for saksbehandling i styrende organer og standardkontrakt for utbygging som er vedtatt av Generalforsamlingen (Helhetsplanen). Styret har fullmakt til å avgjøre søknad om slike utvidelser i den grad og på de vilkår som følger av Helhetsplanen.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon - inndriving - fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne i samsvar med vedtak om husleie på grunnlag av oppmåling vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2003, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

5.2 Panterett

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

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene eller bestemmes på generalforsamlingen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

ORDENSREGLER – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende ordensregler:

1. Bilkjøring på området skal begrenses i størst mulig grad. Det er kun tillatt å parkere ved av- og pålessing. Parkeringsforbudet gjelder også for firmabiler og håndverkere. Levering av varer skal, så langt det er mulig, skje uten at varebudet må kjøre inn i bakgård.

2. Lufting og banking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.

3. Naboene skal ikke forstyrres med unødig bråk. Dette gjelder også utearealene. Beboere bør vise hensyn ved spilling av musikk og lignende, spesielt etter kl. 23.00.

4. Støyende byggearbeid skal ikke foregå lørdag, helligdager eller etter kl. 17.00 på hverdager. Styret skal varsles ved planlagte oppussinger utover rene overflateoppgraderinger. I-sekker og annen avfallshåndtering skal plasseres på utsiden av gården med avstand fra fasade – og skal fjernes etter kortest mulig tid. Styret kan besørge henting av avfall på eiers regning om nødvendig.

5. Innvendig fellesareal i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig. Fellesarealene skal ikke benyttes som privat lagerplass. Private eiendeler, sportsutstyr, klær, sko o.l., skal ikke plasseres i oppgangene. Unntak gjelder kun for barnevogner og hjelpemidler. Hoved-, kjeller- og loftsdører samt boder skal holdes låst.

6. Utvendig fellesareal, både bakgård og utvendig gårdsrom, skal holdes ryddig. Leker, barnesykler og andre private gjenstander skal ryddes vekk etter bruk. Sykler skal parkeres i sykkelskur eller i oppsatte stativ. Engangsgriller skal ikke settes direkte på plenen uten underlag. Fellesgriller skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk. Utemøbler settes tilbake etter bruk.

7. Kun borettslagets egne utemøbler skal stå permanent i bakgården. Private utemøbler kan plasseres i utvendig gårdsrom, men ikke i området foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier – eller i området rundt inngangsportalene. Tilsvarende gjelder for andre private eiendeler, som for eksempel plante-kasser. Innkjøp av private hagemøbler til utvendig gårdsrom bekostes av den enkelte beboer. Beboere som går til anskaffelse av private hagemøbler, må selv sørge for å ha plass til oppbevaring av disse vinterstid. Av hensyn til bygningenes stilepoke og for å oppnå et ryddig uttrykk, bør originale hvitmalte hagemøbler, tilsvarende stil som Skagen, velges ved nyinnkjøp:



8. Alt hagearbeid, både nyplanting og skjøtsel av eksisterende beplanting, skal skje i henhold til borettslagets hageplan. Det skal ikke plantes foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier.

9. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk. Ved større mengder avfall, som for eksempel ved flytting og oppussing, skal borettslagets søppeldunker ikke benyttes. Avfall skal ikke plasseres ved siden av avfallsdunkene.

10. Engangsservietter, bleier og tørkepapir og lignende må ikke kastes i toalettet da dette forårsaker tette avløpsrør.

11. Dyrehold er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Styret, mai 2023



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Lindern Kv V

Ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 03.09.2025, kl 18:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lindernkvartalv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv V onsdag 03.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 346 840 975 128

Passord: TZ7E4Ws2

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V

Onsdag 03.09.2025, kl 18:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende rehabilitering av borettslagets rør

Styret har gjennomført inspeksjon av rørene til borettslaget via TT-teknikk.

Det er avdekket at det er nødvendig å rehabilitere disse. Nødvendig vedlikehold vedtas av styret.

Styret har besluttet at TT- teknikk velges som utførende for rehabiliteringen, med et kostnadsestimat på ca kr 2,7 millioner. Styret har vedtatt at det legges strømpe i rørene da dette er en rimeligere løsning for borettslaget enn å legge nye rør.

Styret vil benytte WSP som rådgivende prosjektleder da styret ikke har denne kompetansen.

Se vedlagt

- rapport fra inspeksjonen gjennomført av TT- teknikk.
- tilbud fra TT-teknikk

Styret vil orientere om tiltakene og prosjektet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av rørfornying jfr. sak 3.1

Forslag fra styret om at rehabilitering av rør med en kjent kostnad på ca kr 2,7 millioner ink. mva iht. tilbud+ kostnad til rådgiver og uforutsette kostnader finansieres med et låneopptak på 3 millioner. Styret får mandat til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen. Eventuelle uforutsette kostnader vil informeres om i årsmeldingen etter at prosjektet er ferdigstilt.

Dersom låneopptak ikke blir vedtatt med tilstrekkelig flertall vil beløpet hentes inn fra andelseierne ved en ekstraordinær kapitalinnhenting.

Vedlagt:

- Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd pr andel som følge av

låneopptak. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Forslag til vedtak: Det vedtas at vedlikeholdstiltaket i sak 3.1 finansieres ved låneopptak på kr 3 millioner med nedbetalingstid på 25 år. Anslått rente 5,5 %.

Styret får mandat til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

TT-Teknikk AS
tlf: 02490
https://tt-teknikk.no/
post@tt-teknikk.no

Rapport

Rørinspeksjon

Utført 2025-04-07
Lokasjon Fayes gate 20, Oslo
Vår ref. 121543

Kunde Borettslaget Lindern Kv V
Kontakt Espen
Epost
Telefon
Merking
Operatør Joakim Westby
Til stede Tim
Bilder Last ned bilder fra rapporten (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/zippedImages)
Vedlegg Observasjon og graderinger T25 2012 rev. 1.pdf (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/attachment/38614ee2aff099f538e65897636804820debaf52.pdf)
TT-Teknikk samlebrosjyre 2023.pdf (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/attachment/ec137f4f6e57f87e944c43fe07a4e9b0cb598e9d.pdf)

Beskrivelse
Rørinspeksjon av stammer, bunnledning uttrekk

Innhold:

Stamme i bod 0101 i nr 20
Stamme i bod 0301 i nr 18
Fra sluk i bod 0301 i nr 18
Fra stamme i bod m/innvendig kum i nr 18
Fra stamme i vaskerom i oppgang 16
Fra stamme i bod med pumpe i nr 16
Fra sluk i vaskerom i nr 16
Fra ukjent hinder til septikkum
Fra stamme i nr 14
Fra st.luke gulv i 179 kirkeveien
Fra tilbakeslags ventil i bod 202 i nr 179
Fra tilbakeslagsventil i bod 202 i nr179
Fra stamme i bod qvist korsmo i nr 179
Fra stamme i bod nr 302 i nr 179
Stamme i gang i 177
Fra utv.sluk ved 175
Fra stamme i bod 0301 i 175
Fra høyre stamme i AH nr 13
Fra utv kum ved ah nr 19
Fra stamme i bod lindstrom i AH nr 17
Fra inv.kum i h0102 i AH nr 17
Fra inv kum i h0102 i AH nr 17
Fra stamme i kjeller i AH nr 15
Fra sluk i bod h0101 i linderngata 9
Fra inv.kum i nr 7 i linderngata
Fra inv.kum i linderngata 7
Fra stamme i gang i linderngata 5
Stamme i bod 0303 i linderngata 5
Fra stamme i bod 0303 linderngata 5
Fra stamme i bod 0203 linderngata 5
Fra utv kum mellom ah og linderngata uttrekk til venstre
Fra utv.kum mellom ah og linderngata uttrekk høyre side
Kart

Stamme i bod 0101 i nr 20

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Stamme i bod 0101 i nr 20	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Sol**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning

Korrosjon og utfelling. Forskjøvet skjøter. Svanker.





1:227	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Stamme i bod 0101 i nr 20		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,26m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	4,03m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	4,84m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	9,89m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	10,21m	ME-SJ-SJMA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Støpejern - MA		
	10,49m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	10,49m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	10,68m	ME-SJMA-SJ	Materialendring fra Støpejern - MA til Støpejern - Soil		
	10,68m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	16,42m	ME-SJ-SJMA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Støpejern - MA		
	16,51m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	16,66m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	16,89m	FS3-L	Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Langsgående, Kl 12-12	3	
	17,47m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	21,60m	DE-125	Dimensjonsendring til 125 ikke målbar		
	21,83m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	26,32m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	26,48m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	26,91m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	27,26m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	27,54m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12 st-Luke innvendig kum.		
	27,62m	IF	Inspeksjon fullført i innvendig kum		

Sammendrag

Bør renses og rehabiliteres med strømpe. Skjøter og svanker bør utbedres.



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (18).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/c4255d73e695f094bf478c00fb3952242942294c.mp4/Fayes_gate_20%20%2818%29.mp4)

Stamme i bod 0301 i nr 18

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**
Fra	Til	Retning			
Stamme i bod 0301 i nr 18	**Pågrening bunnledning**	**Medstrøms**			
Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Sol**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling



1:26	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Stamme i bod 0301 i nr 18		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,38m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,55m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (19).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/f5bdfa6b20f143644a55d3d2bb0263b1d3cde092.mp4/Fayes_gate_20%20%2819%29.mp4)

Fra sluk i bod 0301 i nr 18

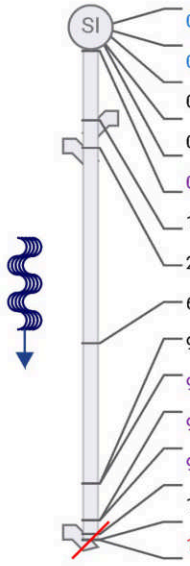
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra sluk i bod 0301 i nr 18	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
90	**Støpejern - Soil**	**Sol**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning

Korrosjon og utfelling i støpejern. Sprekker i teglstein. Forskjøvet skjøter. Innstukket rør



1:140	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra sluk i bod 0301 i nr 18		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,20m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,20m	DE-110	Dimensjonsendring til 110		
	0,48m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 5,7	3	
	1,88m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	2,44m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	6,39m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12 st-luke		
	9,23m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	9,23m	SR3	Sprekker, Gradering 3, Kl 1,5	3	
	9,97m	FS3-L	Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Langsgående, Kl 6,10	3	
	9,97m	SR3	Sprekker, Gradering 3, Kl 2,11	3	
	10,25m	TK-N-IT	Tilkopling, Type: Innhugget, Kl 2		
	10,36m	IR4->30%	Innstukket rør, Gradering 4, Kl 12-6	4	
	10,37m	IA	Inspeksjon avbrutt pga innstukket rør.		

Sammendrag

Støpejern og tegl bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon,utfelling og sprekker. Innstukket rør bør utbedres



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (20).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/eb514c83de2984cd79d54912cde39385922329b2.mp4/Fayes_gate_20%20%2820%29.mp4)

Fra stamme i bod m/innvendig kum i nr 18

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme bod m/innvendig kum i nr 18	**trolig utv kum m tilbakeslagsventil**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Sol**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling i støpejern.



1:86	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i bod m/innvendig kum i nr 18	
SI	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2
	0,38m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6	
	0,59m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12	
	0,92m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12	
	1,07m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12 grenrør kl seks.	
	1,69m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4
	2,32m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12 stakeluke	
	2,73m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3, grenrør kl 9	
	2,80m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3
	3,05m	ME-SJ-Strømpeforing	Trolig Materialendring fra Støpejern - Soil til Strømpe filt, glassfiber og annen	
	3,05m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 3-9	2
IF	3,35m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 10	
	5,90m	IF	Inspeksjon fullført	

Sammendrag
Støpejern bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling.Det som trolig er en tilbakeslagsventil,bør skiftes da den er ødelagt



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (21).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/87e6976b6803ddcee1425482c4ff9e01b405d151.mp4/Fayes_gate_20%20%2821%29.mp4)

Fra stamme i vaskerom i oppgang 16

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i vaskerom i oppgang 16	**Ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Sol**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning

Korrosjon,utfelling,forskjøvet skjøt,svanke og hindring.



1:340	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra stamme i vaskerom i oppgang 16		
SI	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,35m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,67m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12, grenrør kl.06		
	14,20m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	15,27m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	17,20m	DE-125	Dimensjonsendring til 125, ikke målbar		
	22,47m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	23,31m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	23,57m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	23,71m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	24,15m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3, grenrør kl.09		
	27,16m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	27,65m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	27,76m	FS3-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Tversgående, Kl 9-3	3	
	28,32m	ME-TEG-PLA	Materialendring fra Teglstein til Plast		
	30,50m	HI4->30%	Hindring, Gradering 4, Kl 3-9	4	
	30,62m	IA	Inspeksjon avbrutt, stopper i ukjent hindring		

Sammendrag

Bør renses og rehabiliteres,basert på korrosjon og utfelling.Hindring og svanke bør utbedres



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (22).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/2c865f760d92acc0e7f1c22740b45df48071a56b.mp4/Fayes_gate_20%20%2822%29.mp4)

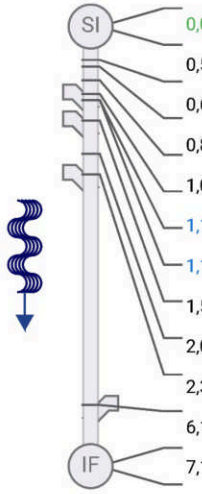
Fra stamme i bod med pumpe i nr 16

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod med pumpe i nr 16	**grenrør fra stamme vaskerom**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling



1:112	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra stamme i bod med pumpe i nr 16		
	0,00m	UB1-<5%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Fett, Kl 12-12	1	
	0,54m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,65m	ME-PLA-SJMA	Materialendring fra Plast til Støpejern - MA		
	0,87m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6. Grenrør kl 12		
	1,09m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3. St luke		
	1,19m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	1,19m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	1,52m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	2,06m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	2,39m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	6,12m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	7,11m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	7,11m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20.mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/41d6ab7d8a16ba269fce2a48a807da8b1f2b4e61.mp4/Fayes_gate_20.mp4)

Fra sluk i vaskerom i nr 16

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra sluk i vaskerom i nr 16	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
75	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjin og utfelling i støpejern



1:16	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra sluk i vaskerom i nr 16		
SI	0,00m	UB1-<5%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Fett, Kl 12-12	1	
	0,11m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	0,17m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	0,24m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 10		
	0,44m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	0,59m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	0,59m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	0,59m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
IF	0,59m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,74m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Støpejern bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (23).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/af46bc8bfed52c75490d5dbc62e9c2933d38f3e8.mp4/Fayes_gate_20%20%2823%29.mp4)

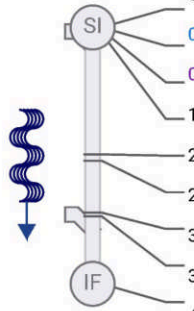
Fra ukjent hinder til septikkum

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra ukjent hinder	**Septikkum**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Fortsettelse fra "stamme i vaskerom i nr 16"



1:1167 Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
0,00m	SI-BL	Fra ukjent hinder til septikkum		
0,00m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 12-12	2	
0,42m	HI3-15-30%	Hindring, Gradering 3, Kl 3-9	3	
1,00m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
21,41m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
22,49m	TK-N-IT	Tilkopling, Type: Innhugget, Kl 12, til lagd hull i kum		
31,24m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
31,86m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
43,24m	IF	Inspeksjon fullført i septikk		

Sammendrag
Hindring bør utbedres



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (24).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/3a752b6bfea07f1f3473bef976ca3a96d5f88d01.mp4/Fayes_gate_20%20%2824%29.mp4)

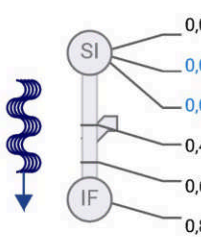
Fra stamme i nr 14

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i nr 14	**pågrening bunn**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling.



1:41	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i nr 14		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,43m	TK-N-PG	Mulig Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	0,65m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,87m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og renses og rehabiliteres basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (2).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/51209c26c21609f5dfa533b44b93eabc01627048.mp4/Fayes_gate_20%20%282%29.mp4)

Fra st.luke gulv i 179 kirkeveien

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra st.luke gulv i 179	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Kraftig Korrosjon og utfelling i støpejern



1:598	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra st.luke gulv i 179 kirkeveien		
	0,21m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	0,21m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,21m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 3-9	3	
	2,52m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	5,64m	UB4->30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 4, Type: Utfelling, Kl 3-9	4	
	15,41m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	18,85m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	22,00m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	23,83m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	31,63m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	37,33m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	45,39m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	46,39m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	48,59m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	51,70m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	51,79m	FS3-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Tversgående, Kl 8-4	3	
	52,58m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	53,92m	DE-125	Dimensjonsendring til 125. Ikke målbar		
	53,92m	ME-PLA-TEG	Materialendring fra Plast til Teglstein		
	60,10m	IA	Inspeksjon avbrutt pga tom for fjør		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (25).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-

597c6d6c89f7/media/videodownload/bd2da155ab4f36c73cbcb92ba50ebc9bbb638033.mp4/Fayes_gate_20%20%2825%29.mp4)

Fra tilbakeslags ventil i bod 202 i nr 179

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra tilbakeslags ventil i bod h202 i nr179	**ukjent**	**Motstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
100	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Noe fett.

1:43	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra tilbakeslags ventil i bod 202 i nr 179		
	0,00m	UB1-<5%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Fett, Kl 12-12	1	
	0,41m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	0,90m	IF	Inspeksjon fullført i dim endring ned. Trolig sluk		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (26).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/f7d70fb43144dadaa7b88fb6e44f1e9f7a8811ad.mp4/Fayes_gate_20%20%2826%29.mp4)

Fra tilbakeslagsventil i bod 202 i nr179

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**
Fra	Til	Retning			
Fra tilbakeslagsventil i bod h202 i nr 179	**ukjent**	**Medstrøms**			
Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling. Svanke og forskjøvet skjøter



1:397	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra tilbakeslagsventil i bod 202 i nr179		
	0,00m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 12-12	2	
	0,74m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	1,48m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	1,71m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	1,98m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	1,98m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	1,98m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 3-9	2	
	4,60m	HI3-15-30%	Hindring, Gradering 3, Kl 12-12. Løs pakning	3	
	6,67m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	7,44m	FS2-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Tversgående, Kl 9-3	2	
	7,62m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	11,56m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	11,90m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	12,00m	FS4-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 4, Retning: Tversgående, Kl 8-5	4	
	13,55m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	15,88m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	17,00m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	19,07m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	22,54m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	23,06m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	23,06m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	35,62m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	40,52m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	41,26m	IR2-5-15%	Innstukket rør, Gradering 2, Kl 2	2	
	41,54m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	42,04m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	52,41m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 1		
	53,73m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	58,80m	IA	Inspeksjon avbrutt pga tom for fjær		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (27).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/92e7c7ccce70ce80b0e618b5e340799f7c337b1b.mp4/Fayes_gate_20%20%2827%29.mp4)

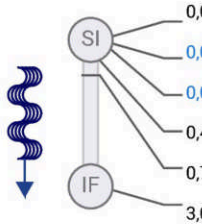
Fra stamme i bod qvist korsmo i nr 179

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod qvist korsmo i nr 179	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling



1:145	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i bod qvist korsmo i nr 179		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,43m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,74m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	3,07m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (5).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/c53b814d3500da7a4a9e0e7caad3aeb850393e58.mp4/Fayes_gate_20%20%285%29.mp4)

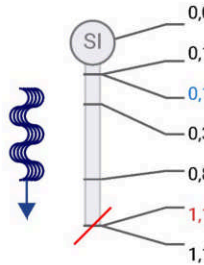
Fra stamme i bod nr 302 i nr 179

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod nr 302 i nr 179	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Plast**	**Opphold**	**Overvann**	**Rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Stopper i hindring. Korrosjon. Hindring er trolig bly



1:42	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-TO	Fra stamme i bod nr 302 i nr 179		
	0,19m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	0,19m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,37m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,82m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	1,10m	HI4->30%	Hindring, Gradering 4, Kl 1-7. Trolig bly	4	
	1,10m	IA	Inspeksjon avbrutt pga hindring.		

Sammendrag
Bly må trolig freses.



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (4).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/dcd40625302bd10b2762f17cad296d6c33ff8376.mp4/Fayes_gate_20%20%284%29.mp4)

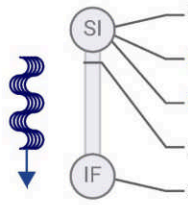
Stamme i gang i 177

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Stamme i gang i 177	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling.



1:122	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Stamme i gang i 177		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,58m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	2,58m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert pø korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (3).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/fab884e8c08bab9b11a139743c364972acc4f6da.mp4/Fayes_gate_20%20%283%29.mp4)

Fra utv.sluk ved 175

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra utv.sluk ved 175	**hovednett**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
100	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Overvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Video delt opp i 2 deler. Korrosjon,sedimenter forskjøvet skjøt og sprekker.



1:325	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-TO	Fra utv.sluk ved 175		
	0,48m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,57m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	1,35m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	1,80m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	2,15m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	4,38m	RE-KL04	Retningsendring, Kl 4		
	4,55m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	4,55m	DE-125	Trolig Dimensjonsendring til 125. Ikke målbar		
	6,54m	UB3-15-30%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Sedimenter, Kl 4-6	3	
	13,04m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	13,25m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9. Grenrør kl 3		
	14,51m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	16,75m	FS3-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Tversgående, Kl 9-3	3	
	16,75m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	17,60m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	18,90m	ME-PLA-TEG	Materialendring fra Plast til Teglstein		
	26,87m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 10-2. Mulige sprekker	2	
	31,90m	ME-TEG-PLA	Materialendring fra Teglstein til Plast		
	32,16m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	32,69m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Støpejern og teglstein bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon,skjøter og sprekker



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (6).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-

597c6d6c89f7/media/videodownload/5da0d79ed5438bd9a4f92f1931f906ddac0d93c5.mp4/Fayes_gate_20%20%286%29.mp4)



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (7).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/57cc95015f381cf6ced54437701f19c987af4e6b.mp4/Fayes_gate_20%20%287%29.mp4)

Fra stamme i bod 0301 i 175

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod 0301 i 175	**utv.kum**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon,utfelling,sprekker,innstukket rør og svanker



1:555	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra stamme i bod 0301 i 175		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,50m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	2,47m	RE-KL04	Retningsendring, Kl 4		
	2,84m	RE-KL02	Retningsendring, Kl 2. Grenrør kl 8		
	3,37m	IR3-15-30%	Innstukket rør, Gradering 3, Kl 2	3	
	3,80m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9. Grenrør kl 3		
	4,10m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	4,61m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	16,19m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	22,04m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	22,39m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	25,54m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	25,84m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 10-11	2	
	33,37m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	33,80m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	47,03m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling og sprekker. Innstukket rør og svanker bør utbedres med evt pigging.



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (28).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/02209b4548987044955426990 8c3f8b91407bcdd.mp4/Fayes_gate_20%20%2828%29.mp4)

Fra høyre stamme i AH nr 13

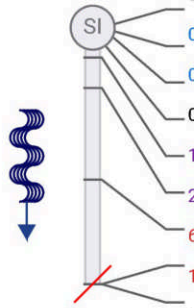
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra høyre stamme i AH nr 13,mot ukjent	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
75	**Støpejern - Soil**	**Regn**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning

Mye korrosjon,utfelling og sedimenter. Ender trolig i et brudd. Ledning har trolig ikke vært i bruk på mange år,basert på tørrhet og sedimenter som har løsnet fra rørvegger



1:275	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra høyre stamme i AH nr 13		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,54m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	1,19m	UB3-15-30%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Sedimenter, Kl 4-8	3	
	2,39m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 3-9	3	
	6,03m	UB4->30%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 4, Type: Sedimenter, Kl 3-9	4	
	10,17m	RB4-T	Mulig Rørbrudd, Gradering 4, Type: Tverrgående, Kl 8-5	4	
	10,17m	IA	Inspeksjon avbrutt. Kommer ikke videre pga trolig brudd		

Sammendrag

Ledning trolig ikke i bruk ,men om den skal brukes må rørbrudd utbedres ,og så renses og rehabiliteres med strømpe



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (8).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/0192a30d50506451d4a3b09169a0278545b7be93.mp4/Fayes_gate_20%20%288%29.mp4)

Fra utv kum ved ah nr 19

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra utv kum ved AH nr 19	**utv kum ved nr 15**	**Medstrøms**

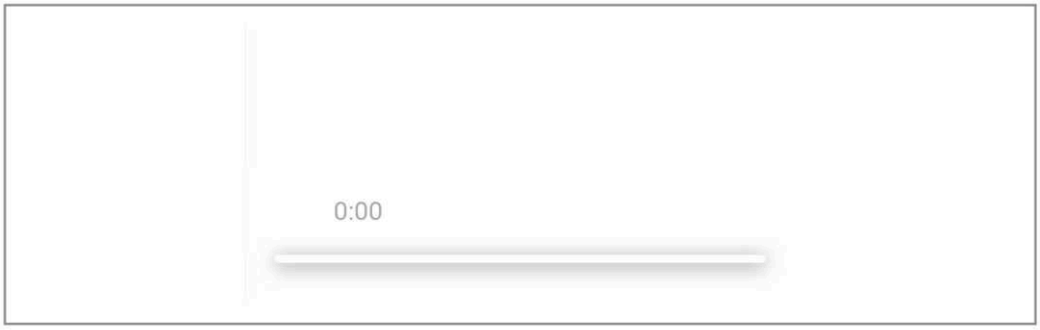
Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Tegl**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Sprekker og svanker



1:689	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra utv kum ved ah nr 19		
	0,00m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 3-9	2	
	0,00m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2. Rennende vann	2	
	0,65m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 2-4,8-10	2	
	3,32m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 9	2	
	13,60m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 9-3	2	
	21,41m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 8-3	2	
	24,90m	KM-T	Kum, Type: Tilgjengelig		
	25,73m	ME-TEG-PLA	Materialendring fra Teglstein til Plast		
	33,42m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	34,25m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	35,22m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	36,00m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	49,88m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	50,15m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	51,02m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	

Sammendrag
Teglstein bør renses og rehabiliteres med strømpe. Svanker bør trolig graves opp og utbedres



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (9).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/13288b2d47faf29d7eee25030984c58ed5cea14f.mp4/Fayes_gate_20%20%289%29.mp4)

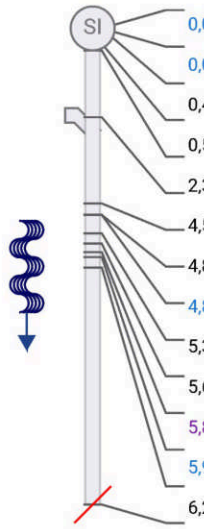
Fra stamme i bod lindstrom i AH nr 17

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod lindstrom i AH nr 17	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
100	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon,utfelling og svanke



1:181	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra stamme i bod lindstrom i AH nr 17		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,40m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,58m	RE-KL10	Retningsendring, Kl 10		
	2,32m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	4,57m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	4,87m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	4,87m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 3-9	2	
	5,35m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	5,62m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	5,84m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	5,97m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	6,24m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	12,43m	IA	Inspeksjon avbrutt pga friksjon		

Sammendrag
Støpejern bør renses og rehabiliteres basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (10).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/1e4ff8a3234a1864820c344fbed5c218bb3cccfe.mp4/Fayes_gate_20%20%2810%29.mp4)

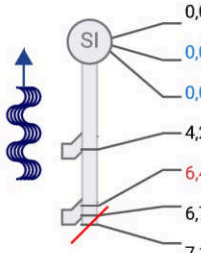
Fra inv.kum i h0102 i AH nr 17

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra inv.kum i h0102 i nr 17	**ukjent**	**Motstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Kommer ikke videre pga harde masser .



1:270	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra inv.kum i h0102 i AH nr 17		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 3-9	2	
	4,20m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 1		
	6,40m	UB4->30%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 4, Type: Sedimenter, Kl 3-9. Harde masser	4	
	6,78m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	7,15m	IA	Inspeksjon avbrutt		

Sammendrag
Korrosjon og utfelling og harde masser



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (11).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/496def758ff9710f3fdb2285edc530985415b9ba.mp4/Fayes_gate_20%20%2811%29.mp4)

Fra inv kum i h0102 i AH nr 17

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra inv kum i h0102 i AH 17	**hovednett**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon,utfelling,sedimenter og sprekker



1:357	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra inv kum i h0102 i AH nr 17		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 3-9	2	
	5,03m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	5,68m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	6,19m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	13,43m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	15,60m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	17,30m	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 4-8	2	
	21,11m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	22,49m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	24,64m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	24,98m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	25,65m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	27,19m	ME-TEG-PLA	Materialendring fra Teglstein til Plast		
	27,19m	DE-110	Trolig Dimensjonsendring til 110. Ikke målbar		
	28,60m	ME-PLA-TEG	Materialendring fra Plast til Teglstein		
	28,60m	DE-125	Dimensjonsendring til 125. Ikke målbar		
	34,77m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 6-9	2	
	35,08m	TK-N-IT	Tilkopling, Type: Innhugget, Kl 9		
	35,46m	SR3	Sprekker, Gradering 3, Kl 12-12	3	
	36,66m	SR2	Sprekker, Gradering 2, Kl 10-2	2	
	43,06m	ME-TEG-Strømpeforing	Materialendring fra Teglstein til Strømpe filt, glassfiber og annen		
	43,06m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	43,46m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon,utfelling og sprekker



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (12).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/74c667aef16b6fad83fa3a15e0b92b59e3d47257.mp4/Fayes_gate_20%20%2812%29.mp4)

Fra stamme i kjeller i AH nr 15

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i kjeller i nr 15 i AH	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
75	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling i støpejern. Svanke i plast



1:307	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra stamme i kjeller i AH nr 15		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	1,59m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	5,77m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. Trolig st.luke		
	6,36m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	12,07m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	12,10m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	12,26m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	13,23m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	15,77m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	15,88m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	17,88m	IA	Inspeksjon avbrutt pga friksjon		

Sammendrag
Støpejern bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling. Svanke bør også utbedres



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (13).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/7c16f02b62f43443eb245c7f98de7e4c7d1fcd56.mp4/Fayes_gate_20%20%2813%29.mp4)

Fra sluk i bod h0101 i linderngata 9

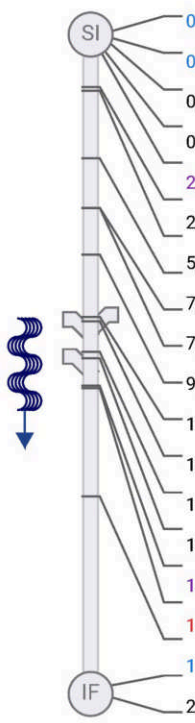
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra sluk i bod h0101 i linderngata 9	**hovedledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
90	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning

Korrosjon og kraftig utfelling. Sprekker og forskjøvet skjøt



1:292	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra sluk i bod h0101 i linderngata 9		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,43m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,65m	DE-110	Dimensjonsendring til 110. Ikke målbar		
	2,21m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 3-9	3	
	2,37m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	5,22m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	7,30m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9. Grenrør kl 3		
	7,31m	DE-125	Dimensjonsendring til 125. Ikke målbar		
	9,27m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	11,89m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	12,08m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	13,37m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	13,64m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	14,80m	FS3-T	Trolig Forskjøvet skjøt, Gradering 3, Retning: Tversgående, Kl 12-12	3	
	14,90m	SR4	Sprekker, Gradering 4, Kl 7-10. Avskaling og nesten brudd	4	
	19,46m	OF2	Overflateskade, Gradering 2, Kl 1	2	
	27,51m	ME-TEG-BET	Materialendring fra Teglstein til Betong		
	27,78m	IF	Inspeksjon fullført i hovednett		

Sammendrag

Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon,utfelling,sprekker og skjøt



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (29).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/3312a990ecce24aa73314a6906c3042a144e6a1e.mp4/Fayes_gate_20%20%2829%29.mp4)

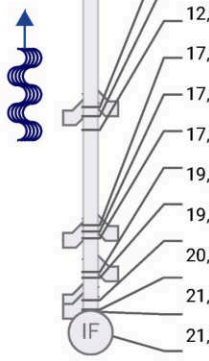
Fra inv.kum i nr 7 i linderngata

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra inv.kum i nr 7 i linderngata	**mot ukjent**	**Motstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon og utfelling i støpejern



1:324	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra inv.kum i nr 7 i linderngata		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	11,75m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	12,17m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	12,82m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	17,28m	ME-SJ-PLA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Plast		
	17,58m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	17,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	19,48m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	19,75m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	20,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	21,24m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	21,35m	DE-110	Dimensjonsendring til 110. Ikke målbar		
	22,32m	IF	Inspeksjon fullført i trolig sluk		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe ,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (30).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/3004c69944e006d948897e3310da5de643ff8a02.mp4/Fayes_gate_20%20%2830%29.mp4)

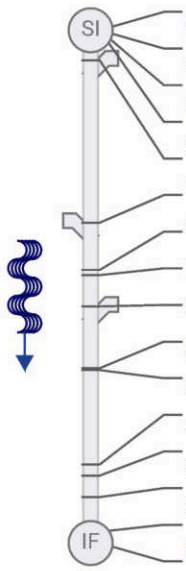
Fra inv.kum i linderngata 7

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra inv.kum i linderngata 7	**mot hovednett**	**Medstrøms**

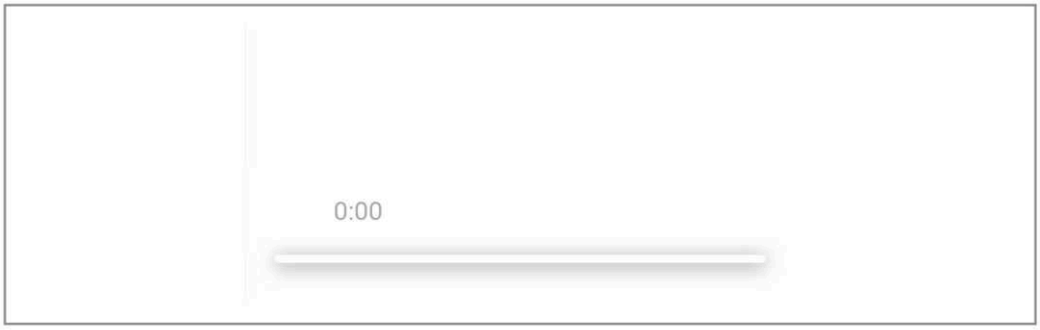
Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Korrosjon,utfelling og forskjøvet skjøter



1:533	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra inv.kum i linderngata 7		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 3-9	2	
	0,00m	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7. Sanitæravfall	2	
	2,32m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 10		
	14,82m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	18,46m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	18,86m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	21,27m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	26,03m	FS2-L	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Langsgående, Kl 12-12	2	
	26,18m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	33,44m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12. St.luke		
	34,30m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	35,96m	RE-KL08	Retningsendring, Kl 8		
	38,63m	FS2-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Tversgående, Kl 12-6	2	
	39,50m	IF	Inspeksjon fullført i utv sept. kum		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon, utfelling og forskjøvet skjøter



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (31).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/7f6be896a2a276fb8f201c434f85d3460f34ed65.mp4/Fayes_gate_20%20%2831%29.mp4)

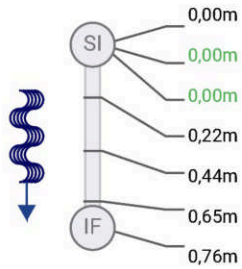
Fra stamme i gang i linderngata 5

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i gang i linderngata 5	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - MA**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Lite korrosjon og utfelling



1:29	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i gang i linderngata 5		
	0,00m	KS1	Korrosjon/slitasje, Gradering 1, Kl 12-12	1	
	0,00m	UB1-<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 12-12	1	
	0,22m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,44m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	0,65m	ME-SJMA-SJ	Materialendring fra Støpejern - MA til Støpejern - Soil		
	0,76m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (14).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/7396d2015d9ac6412aa37219039c59ee7a3cdd51.mp4/Fayes_gate_20%20%2814%29.mp4)

Stamme i bod 0303 i linderngata 5

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Stamme i bod 0303 i linderngata 5	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
100	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Lite fett belegg.

1:16	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
SI	0,00m	SI-SL	Stamme i bod 0303 i linderngata 5		
	0,00m	UB1-<5%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Fett, Kl 12-12	1	
IF	0,33m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (15).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/e630fdbf84ad8f1422238683d1d71a254cdaf37f.mp4/Fayes_gate_20%20%2815%29.mp4)

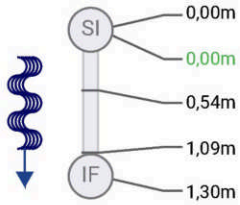
Fra stamme i bod 0303 linderngata 5

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod 0303 linderngata 5	**pågrening bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
75	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning
Noe Fett belegg



1:61	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i bod 0303 linderngata 5		
	0,00m	UB1-<5%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Fett, Kl 12-12	1	
	0,54m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	1,09m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	1,30m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (16).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/e8e2d822968cf9d3fc955d15a7e81e7e9338ba3b.mp4/Fayes_gate_20%20%2816%29.mp4)

Fra stamme i bod 0203 linderngata 5

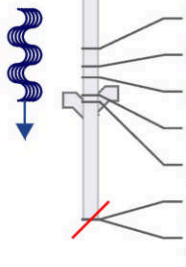
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra stamme i bod 0203	**ukjent**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
75	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Slukkamera**

Anmerkning

Noe dårlig sikt. Korrosjon, utfelling og svanker. Kommer ikke vidre pga hindring



1:351	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra stamme i bod 0203 linderngata 5		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,44m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	8,04m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	8,94m	VN4->30%	Vannivå, Gradering 4	4	
	9,50m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	10,41m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	10,74m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 2		
	16,70m	HI3-15-30%	Hindring, Gradering 3, Kl 3-6	3	
	16,72m	IA	Inspeksjon avbrutt pga hindring		

Sammendrag

Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på korrosjon og utfelling



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (17).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/11f69e0cecae7e6ce25e72e2461d5cb678591fb1.mp4/Fayes_gate_20%20%2817%29.mp4)

Fra utv kum mellom ah og linderngata uttrekk til venstre

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra utv kum mellom ah og linderngata uttrekk til venstre	**hovednett**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
150	**Plast**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Forskjøvet skjøt. Svanke



1:304	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra utv kum mellom ah og linderngata uttrekk til venstre		
SI	0,00m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	0,00m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 3-9	2	
	5,29m	ME-PLA-TEG	Materialendring fra Plast til Teglstein		
	6,29m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9. Grenrør kl 3		
	6,81m	FS2-T	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Tversgående, Kl 3-9	2	
	7,62m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	11,08m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	11,91m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	12,21m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
IF	15,58m	ME-TEG-Strømpeforing	Materialendring fra Teglstein til Strømpe filt, glassfiber og annen		
	16,09m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Bør renses og rehabiliteres med strømpe,basert på skjøter og alder



Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (32).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/7d2633b1e6ace5877b7ba12eb56582c0b046fcf4.mp4/Fayes_gate_20%20%2832%29.mp4)

Fra utv.kum mellom ah og linderngata uttrekk høyre side

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra utv.kum mellom ah og linderngata uttrekk høyre side	**grenrør fra uttrekk venstre side**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Tegl**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**IBAK**

Anmerkning
Fett belegg,sedimenter og svanke.



1:129	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra utv.kum mellom ah og linderngata uttrekk høyre side		
SI	0,00m	UB2-5-15%-F	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Fett, Kl 12-12	2	
	1,05m	ME-TEG-PLA	Trolig Materialendring fra Teglstein til Plast		
	1,20m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	1,70m	UB3-15-30%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Sedimenter, Kl 4-8	3	
	4,46m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	4,46m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	4,71m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3. Grenrør kl 9		
	4,84m	VN3-15-30%	Vannivå, Gradering 3	3	
	5,35m	ME-PLA-TEG	Materialendring fra Plast til Teglstein		
IF	5,85m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		
	6,85m	IF	Inspeksjon fullført		

Sammendrag
Teglstein bør renses og rehsbiliteres med strømpe

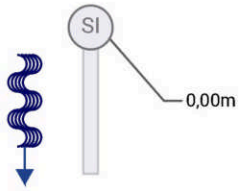


Klikk her for å laste ned videofilen "Fayes_gate_20 (33).mp4" (https://admin.zapit.no/report/184a7641-7772-4f66-9e1a-597c6d6c89f7/media/videodownload/c15a51ce24b5af4d69c59963ff4f4fd1f700d20f.mp4/Fayes_gate_20%20%2833%29.mp4)

Kart

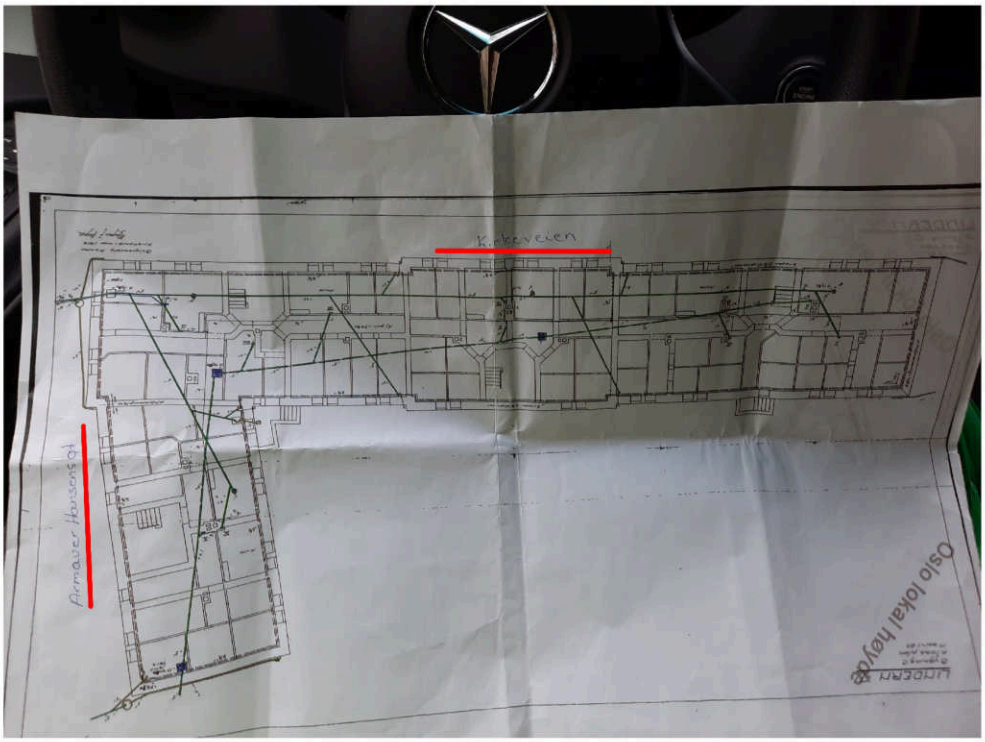
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2025-04-07	**Borettslaget Lindern Kv V**	**Espen**	**Joakim Westby**	**Fayes gate 20, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**
Fra **Kart**	Til	Retning			
Dimensjon	Material	Avrenning	Rørtype	Forarbeid	Kameratype

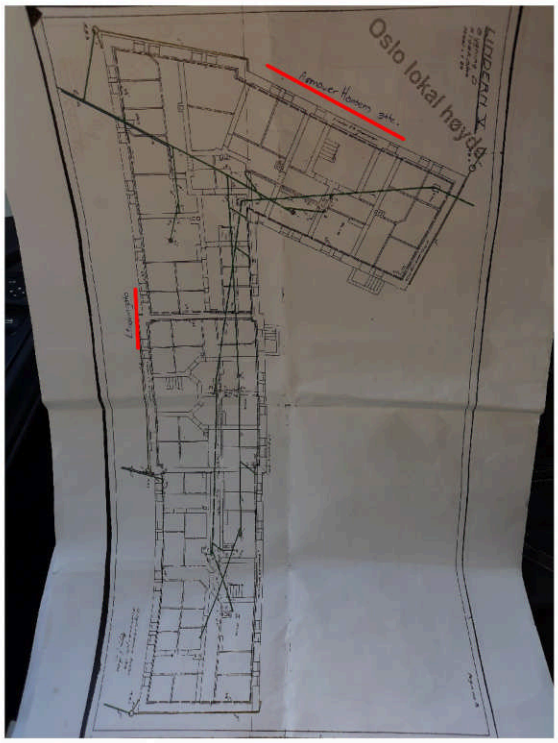
Anmerkning

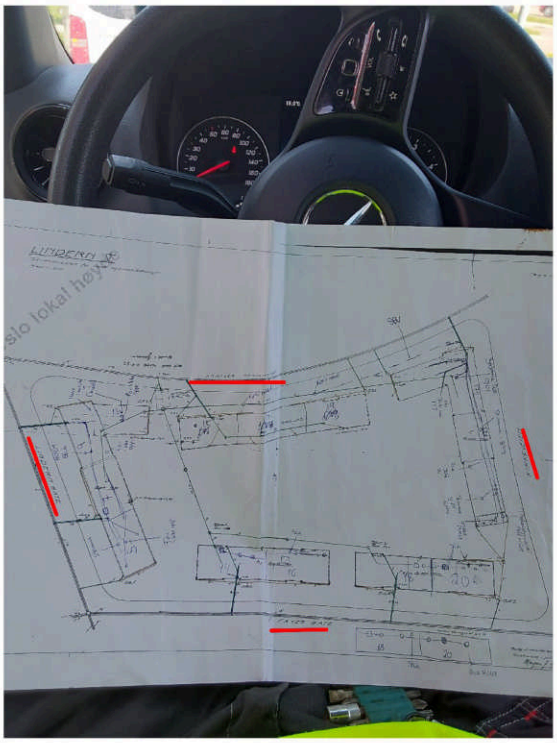
1:0	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
		SI-BL	Kart		

Sammendrag

Foto fra Kart







WSP NORGE AS
Postboks 185 Sentrum
N-0102 OSLO
Attn: Olav Botnan

Kjeller, 24.06.2025

Pristilbud på rørfornying av bunnledninger og uttrekk for spillvann i Lindern Kvartal 5.

TT-Teknikk leverer spesialtjenester innen miljø, vann og avløp. Som en del av disse tjenestene har vi opparbeidet lang erfaring med rørfornying som metode for rehabilitering av vann- og avløpsrør. Vi utfører rørfornying av innvendige avløpsrør og bunnledninger i boliger i tillegg til det offentlige ledningsnettet over hele landet. I løpet av de siste årene har vi rehabilitert over 5 500 leiligheter og ca 45 000 meter med avløpsrør med vår velprøvde og anerkjente metode.

Tilbud på utføring av arbeid

Rørfornyingsarbeider, eks.mva.	kr. 2 140 020
Mva	kr. 535 005
Rørfornyingsarbeider Inkl. mva	**kr. 2 675 025**

Prisen inkluderer følgende arbeider:

- ✓ Rigg og transport for egne arbeider.
- ✓ Høytrykksrengjøring/rens og rørinspeksjon/innmåling før installasjoner.
- ✓ Installere utforing i alle bunn og uttrekksledninger for spillvann. se vedlagte kartverk.
- ✓ Gjenåpning av grenrør.
- ✓ Dokumentasjon på utførte arbeider.

Etter ferdig installasjon utføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider.

Spesielle opplysninger for dette prosjektet

Dette tilbudet er basert på omfattende rørinspeksjon samt tegninger utstedt av Oslo VAV.
Prisen gjelder strømpeutforing i alle rørstrekk.

Vi gjør oppmerksom på at vår oppgitte pris inkluderer rens i forkant av installasjon av strømpeutforing, mens enkelte aktører tillegger denne posten som timesbasert tjeneste. Omfanget av kostnaden for rens kan beløpe seg til så mye som 15- 25 % av tilbudssum.
Ved installasjon av strømpeutforing uten tilgang til endepunkt vil foringen installeres så langt frem mot ønsket punkt som ledningens tilstand og/eller geometri tillater.

Forutsetninger

- ✓ Avløp kan ikke benyttes under våre arbeider.
- ✓ Vi må ha tilgang til strøm på stedet.
- ✓ Vi må ha tilgang til alle utvendige og innvendige kummer.

- ✓ Vi tar forbehold om at røret tåler normal høytrykksrengjøring og at mengder utfelling/belegg lar seg fjerne uten bruk av tilleggsutstyr eller unormalt høy tidsbruk.
- ✓ Vi må ha plass til biler og utstyr på stedet.
- ✓ Ved utkapp eller ny-montering av nye avløpsrør mot det eksisterende avløpsanlegget må eksisterende jording ivaretas, kontrolleres og kompletteres av elektriker som tillegg/endringsarbeid

Øvrige vilkår

- ✓ Betalingsbetingelser: Netto pr. 14 dager
- ✓ Fakturering gjøres etter utførte arbeider og delfaktura kan forekomme.
- ✓ Utførelse: Etter nærmere avtale med oppdragsgiver.
- ✓ Alt arbeid er regnet utført i vanlig arbeidstid.
- ✓ Tilbudets varighet: 1 mnd. fra tilbudsdato.

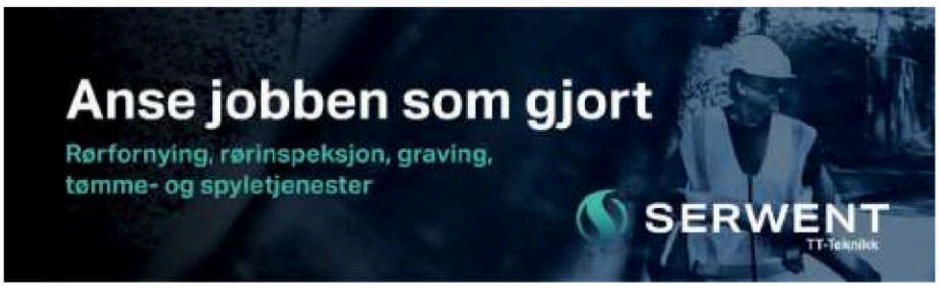
Eventuelle bompenger, parkeringsavgifter og bruk av arbeidsbil vil tilkomme etter gjeldene satser.
Vi utfører også tjenester innen graving, grøntanlegg og utearealer inkludert asfaltering. Les mer om våre standard betingelser og øvrige tjenester på www.tt-teknikk.no
Ved aksept av tilbud, erklærer oppdragsgiver/kunde å ha gjort seg kjent med våre standard betingelser.

Vi håper tilbudet er av interesse og står gjerne til tjeneste med gjennomføring av oppdraget. Ved spørsmål til tilbudet, avtale om befaring eller bestilling er du velkommen til å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
for TT-Teknikk

TT-TEKNIKK
Fetveien 33, N-2007 Kjeller

Bjørn Eriksen
Salgskonsulent rørfornying
Mobil: +47 93012769
Epost: be@tt-teknikk.no



andelsnummer	brøk	%		Anslag kostnader pr år		pr mnd	
1	66	0,81 %		kr	2 086	kr	174
2	75	0,92 %		kr	2 371	kr	198
3	85	1,04 %		kr	2 687	kr	224
4	67	0,82 %		kr	2 118	kr	176
5	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
6	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
7	117	1,43 %		kr	3 698	kr	308
8	35	0,43 %		kr	1 106	kr	92
9	80	0,98 %		kr	2 529	kr	211
10	86	1,05 %		kr	2 718	kr	227
11	35	0,43 %		kr	1 106	kr	92
12	96	1,17 %		kr	3 034	kr	253
13	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
14	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
15	66	0,81 %		kr	2 086	kr	174
16	86	1,05 %		kr	2 718	kr	227
17	35	0,43 %		kr	1 106	kr	92
18	112	1,37 %		kr	3 540	kr	295
19	111	1,36 %		kr	3 508	kr	292
20	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
21	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
22	67	0,82 %		kr	2 118	kr	176
23	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
24	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
25	109	1,33 %		kr	3 445	kr	287
27	126	1,54 %		kr	3 982	kr	332
28	95	1,16 %		kr	3 003	kr	250
29	75	0,92 %		kr	2 371	kr	198
30	103	1,26 %		kr	3 255	kr	271
31	55	0,67 %		kr	1 738	kr	145
32	38	0,46 %		kr	1 201	kr	100
33	67	0,82 %		kr	2 118	kr	176
34	98	1,20 %		kr	3 097	kr	258
35	35	0,43 %		kr	1 106	kr	92
36	103	1,26 %		kr	3 255	kr	271
37	99	1,21 %		kr	3 129	kr	261
38	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
39	90	1,10 %		kr	2 845	kr	237
40	67	0,82 %		kr	2 118	kr	176
41	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
42	54	0,66 %		kr	1 707	kr	142
43	117	1,43 %		kr	3 698	kr	308
44	34	0,42 %		kr	1 075	kr	90
45	50	0,61 %		kr	1 580	kr	132
46	78	0,95 %		kr	2 465	kr	205
47	0	0,00 %		kr	-	kr	-
48	83	1,01 %		kr	2 623	kr	219

1	66	0,81 %		kr	2 086	kr	174
49	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
50	51	0,62 %		kr	1 612	kr	134
51	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
52	93	1,14 %		kr	2 939	kr	245
53	51	0,62 %		kr	1 612	kr	134
54	86	1,05 %		kr	2 718	kr	227
55	72	0,88 %		kr	2 276	kr	190
56	64	0,78 %		kr	2 023	kr	169
57	110	1,34 %		kr	3 477	kr	290
58	53	0,65 %		kr	1 675	kr	140
59	37	0,45 %		kr	1 169	kr	97
60	68	0,83 %		kr	2 149	kr	179
61	97	1,18 %		kr	3 066	kr	255
63	139	1,70 %		kr	4 393	kr	366
64	101	1,23 %		kr	3 192	kr	266
65	86	1,05 %		kr	2 718	kr	227
66	57	0,70 %		kr	1 802	kr	150
67	59	0,72 %		kr	1 865	kr	155
68	77	0,94 %		kr	2 434	kr	203
69	78	0,95 %		kr	2 465	kr	205
70	125	1,53 %		kr	3 951	kr	329
71	134	1,64 %		kr	4 235	kr	353
72	71	0,87 %		kr	2 244	kr	187
73	82	1,00 %		kr	2 592	kr	216
74	98	1,20 %		kr	3 097	kr	258
75	113	1,38 %		kr	3 572	kr	298
76	57	0,70 %		kr	1 802	kr	150
77	56	0,68 %		kr	1 770	kr	147
78	57	0,70 %		kr	1 802	kr	150
79	54	0,66 %		kr	1 707	kr	142
80	84	1,03 %		kr	2 655	kr	221
81	85	1,04 %		kr	2 687	kr	224
82	89	1,09 %		kr	2 813	kr	234
83	73	0,89 %		kr	2 307	kr	192
84	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
85	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
86	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
87	51	0,62 %		kr	1 612	kr	134
88	45	0,55 %		kr	1 422	kr	119
89	48	0,59 %		kr	1 517	kr	126
90	48	0,59 %		kr	1 517	kr	126
91	89	1,09 %		kr	2 813	kr	234
92	76	0,93 %		kr	2 402	kr	200
93	74	0,90 %		kr	2 339	kr	195
94	56	0,68 %		kr	1 770	kr	147
95	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
96	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137

1	66	0,81 %		kr	2 086	kr	174
97	71	0,87 %		kr	2 244	kr	187
98	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
99	71	0,87 %		kr	2 244	kr	187
100	84	1,03 %		kr	2 655	kr	221
101	86	1,05 %		kr	2 718	kr	227
102	56	0,68 %		kr	1 770	kr	147
103	56	0,68 %		kr	1 770	kr	147
104	83	1,01 %		kr	2 623	kr	219
105	52	0,64 %		kr	1 644	kr	137
106	60	0,73 %		kr	1 896	kr	158
107	112	1,37 %		kr	3 540	kr	295
108	60	0,73 %		kr	1 896	kr	158
109	60	0,73 %		kr	1 896	kr	158
110	91	1,11 %		kr	2 876	kr	240
111	57	0,70 %		kr	1 802	kr	150
112	146	1,78 %		kr	4 615	kr	385
113	107	1,31 %		kr	3 382	kr	282
115	70	0,86 %		kr	2 212	kr	184
116	77	0,94 %		kr	2 434	kr	203
117	98	1,20 %		kr	3 097	kr	258
	8 187			kr	258 764	kr	21 564

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V onsdag 03.09.2025 kl. 18:00 - Teams .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

I tillegg var Bjørn Eriksen og Olav Botnan til stede fra henholdsvis TT-teknikk og WSP-Norge. Generalforsamlingen vedtok at disse skulle få talerett i møte.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ane Berbu Kleppe valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om kommende rehabilitering av borettslagets rør

Styret orienterte om gjennomført inspeksjon av rørene til borettslaget via TT-teknikk. Inspeksjonen avdekker at det er nødvendig å rehabilitere disse, hvilket vedtas av styret. Styret har besluttet at TT- teknikk velges som utførende for rehabiliteringen. Tiltaket har et kostnadsestimat på ca kr 2,7 millioner.

Styret vil benytte WSP som rådgivende prosjektleder.

WSP orienterte om anbudsprosessen og TT-teknikk orienterte om gjennomføring av prosjektet.

Rapport fra inspeksjonen og tilbud følger som vedlegg til innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av rørfornying jfr. sak 3.1

Forslag fra styret om at rehabilitering av rør med en kjent kostnad på ca kr 2,7 millioner ink. mva iht. tilbud+ kostnad til rådgiver og uforutsette kostnader finansieres med et låneopptak på 3 millioner. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

Styret får mandat til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Andelseierne vedkjenner seg økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med 15 stemmer for 1 passiv stemme

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:52

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Lindern Kv V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	03.09.2025
Protokollvitne	Ane Berbu Kleppe (sign.)	03.09.2025

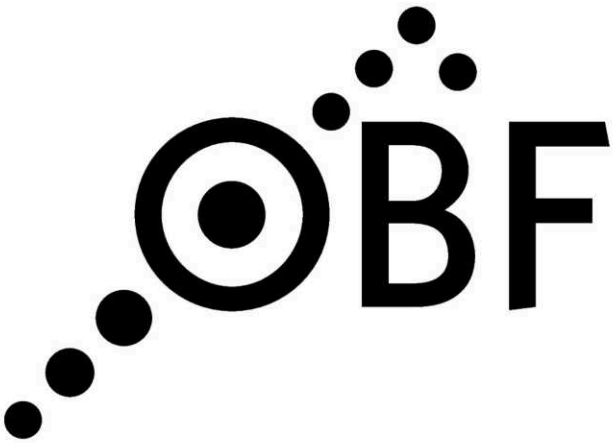
Borettslaget Lindern Kv V

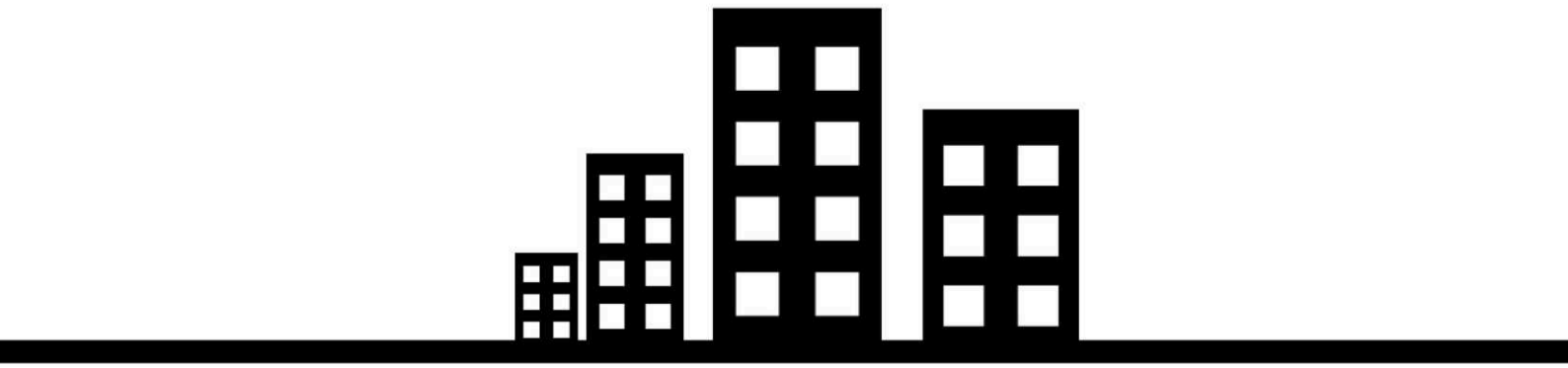
Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 17:30

Sted: St. Hanshaugen seniorsenter,
Lovisenberggata 4E


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lindernkvartalv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv V mandag 19.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V

Mandag 19.05.2025, kl 17:30
St. Hanshaugen seniorsenter, Lovisenberggata 4E

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 350 000,-

Styrets innstilling: Styret ønsker å videreføre det totale styrehonoraret som ved forrige GF.

4. Forslag

4.1 Forslag fra andel 3 om omdisponering av tørkerom i Fayes gate 20 til areal for utbygging

Bakgrunn:
Fayes gate 20 er den eneste oppgangen i borettslaget som har et eget tørkerom med to tørkeskap, hvor strømforbruket dekkes av fellesskapet. Dette skaper en skjevhet sammenlignet med øvrige beboere, som må benytte fellesvaskeriet i Fayes gate 16. Tørkerommet i Fayes gate 20 benyttes i dag hovedsakelig som tørketrommel av klesvask, og det gir en særfordel som dekkes av fellesskapet.

Dersom arealet omdisponeres til utbygging, vil det også være i tråd med styrets ønske om større leiligheter. Større leiligheter bidrar til et mer stabilt bomiljø, ettersom de generelt gir lengre botid, noe som er gunstig for fellesskapet som helhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner omdisponering av arealet som i helhetsplanen er avsatt til tørkerom i Fayes gate 20, til areal for utbygging.

Styret stiller seg bak og anbefaler å stemme for forslaget.

Styrets innstilling:

Tørkerommet i Fayes Gate 20 er en skjevfordeling av goder som fellesskapet betaler for, og evt. vaske og tørkebehov blir allerede ivaretatt ved fellesvaskeri som alle beboere har adgang til å bruke. Det anbefales derfor at tørkerommet fjernes i Fayes gate 20.

Dette vil være i tråd med styrets ambisjon om å legge til rette for langvarig beboerskap. Dette vil kun regulere utnyttelsesgraden i FG 20 ved at arealet kan selges iht. gjeldene retningslinjer for utbygging.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tom Juul-Gam, Ove Andreas Staurset og Ane Berbu Kleppe

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Fredrik Hæreid

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kyrre Holmeseth-Martin og Merete Pascual

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen vil legge frem en innstilling til styrevalget på generalforsmalingen 2025.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Tom Juul-Gam
Styremedlem, Ove Andreas Staurset
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin
Varamedlem, Merete Pascual

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Lindern Kv V

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Tom Juul-Gam
Styremedlem, Ove Andreas Staurset
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin
Varamedlem, Merete Pascual

Styret m/vara har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på lindernkvartalv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv V

Borettslaget Lindern Kv V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 114(?) boligenheter og ingen andre enheter.

Naborom

Borettslaget Lindern Kv V er bruker av tjenesten Naborom.

Naborom er en kommunikasjonsplattform utviklet av OBF bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer.

Vi anbefaler alle å ta i bruk Naborom – enten dere følger med på hjemmesiden eller laster ned appen på mobil eller nettbrett. Eiere i Borettslaget Lindern Kv V kan logge seg inn allerede i dag.

Gå til vår hjemmeside: http://lindern-kv-v.naborom.no/ - trykk på «Naborom (logg inn)» i menyen og be om engangskode. Dersom dere i dette steget får beskjed om at e-postadressen deres ikke finnes, skyldes dette at vi ikke har registrert, eller har registrert feil, e-postadresse på deg. Ta da kontakt med OBF. Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre hustandsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se Spørsmål og svar-siden på Naborom.no).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Portner:

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og kan kontaktes på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt.
Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Portner rapporterer månedlig til styret v/styreleder, og alt av arbeidsoppgaver blir loggført i app. verktøyet "Trello".

Det er utarbeidet en Arbeidsinstruks og Arbeidsavtale for portener.

Trappevask:

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Vaskelister henger i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Ny fellesavtale.

I tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling har det blitt implementert nytt bredbånd fra Telia, og vi har gått bort fra felles TV/Streaming, da et mindretall tok dette i bruk. Beboerne kan selv kontakte Telia og tegne individuell avtale på tilleggsprodukter. Omleggingen har gått bra, med få innmeldte avvik.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør skal bestilles hos portner. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Merk at låssystemet ble byttet i 2022. Alle andeler har unik nøkkel, med adgang til relevante fellesområder. Hver beboer har anledning til å anskaffe ny sylinder til sin andel for å erstatte det gamle systemet. Bestilling og montering av individuelle sylindere skal andelshaver administrere direkte med Låssenteret Kalbakken, epost oslo.kalbakken@lassenteret.no

Styret jobber med å finne ny leverandør av navnskilt, da Hegdehaugen jernvare er lagt ned.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister. Vi anbefaler å bruke 10 eller 20 kroninger. Vaskemaskiner og tørketromler har oppført seg ustabilt i en periode, men Portner jobber med å få dette i orden.

Styret jobber med å finne en enklere betalingsløsning enn mynter, som brukes i dag.

Sykkelparkering, hagemøbler og søppelplassering

Det er hyggelig at så mange bidrar til god stemning i bakgården og bruker den aktivt. Samtidig ser vi at det er noe ulik praksis rundt bruken av felles benker og bord som skaper utfordringer.

Når man flytter på bord, er det fint om disse blir satt tilbake igjen. Da er det hyggeligere å ta dem i bruk for andre. Benker og bord er tunge, men har man klart å flytte dem en vei, så klarer man å flytte dem tilbake. Det er ikke alle beboere som klarer dette alene.

Det er også flott at bakgården brukes til bursdag eller annen feiring, men av hensyn til resten av naboene bør ikke flere benker og bord okkuperes over lengre tid. På spesielle dager som feks. 17.mai er det viktig at alle viser hensyn til hverandre. Det er ikke lov å holde av bord med lapper e.l. og heller ikke okkupere et bord hele dagen. Rydd etter deg og la noen andre overta når du er ferdig. Griller kan lånes enkeltvis, mens gassgrillen står i boden med lås som alle har tilgang til. Husk å rengjøre grillen og sette den på plass igjen.

Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk. Vi har tradisjon med å rydde sykkelskur og sykkelparkering ved hver dugnad, hvor etterlatte sykler kastes.

Det jobbes med å ferdigstille sykkelskur mot Kirkeveien. Alt er dugnadsbasert.

Søppelplassering

Det er til tider utfordrende å få tømt avfallscontainerne våre, pga tilgang gjennom parkerte biler. Vi har vært i kontakt med renovasjonsetaten gjentatte ganger og spurt om alternative løsninger. De henviser til at det er parkering forbudt foran portalene, og at det igjen reguleres av bymiljøetaten som skriver ut parkeringsbøter. Det fungerer ikke helt slik i praksis, da det ikke er skiltet, så vi har malt to hvite striper i asfalten, og satt opp fargerike markeringer for indikere en slags "søppel-gate". Dette har fungert ganske bra gjennom hele året. Vi ber alle om å respektere disse markørene og ikke flytte på dem. Nå har "noen" fjernet markørene i Armauer Hansens gate, men vi oppfordrer alle til å parkere hensiktsmessig, så det går an å trille søppelspann ut og inn for renovasjonsetaten.

Dyrehold

Alle hadde satt stor pris på at de som eier dyr påser at dyrene ikke gjør sitt fornødne inne i bakgården eller på borettslagets øvrige grøntarealer. Husdyr skal holdes ute av lekeområdet/sandkassen. Vi har stadig problemer med katteavføring der. Vi merker også at det kommer stadig flere hunder som bosettes i gården og vi minner om at det å anskaffe hund eller katt er noe som det skal søkes borettslaget om, slik at naboers rett og mulighet til å uttale seg, oppfylles.

Eiendomsskatt

Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. I eierseksjonssameier blir skatten skrevet ut direkte til den berørte seksjonseier, mens det er borettslagene og boligaksjeselskapene som mottar skattekravet på vegne av de berørte andelseierne og aksjeeierne.

Eiendomsskatt er ikke en felleskostnad. OBF viderefakturerer de berørte eierne for sin rettmessige skattebelastning. Eiere må selv følge opp korrekt innmelding av bolig i egen skattemelding på Altinn.

Fremleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Dette gjelder også korttidsutleie.

"Iht. lovendring i borettslagsloven § 5-4 trådt i kraft fra 01.01.2020 tillates korttidsutleie av hele andelsleiligheten i inntil 30 døgn."

Med kortidsutleie menes utleie på døgn eller ukesbasis inntil 30 dager sammenhengende. Utleie utover dette må skje i samsvar med borettslagslovens øvrige bestemmelser om utleie i §§ 5-3 til 5-10.

Forøvrig henvises det til borettslagets vedtekter § 3.2 som beskriver andelshaveres anledning og plikter i forbindelse med fremleie.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Det foreligger en tilfredstillende årskontrollrapport av brannanlegget for 2024 utført av Brelco.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv V er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1363104.5.1.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Styret ønsker alle nye beboere velkommen, og kan kontaktes på Lindernkvv@gmail.com ved spørsmål!

Rehabilitering og større vedlikehold

Vindusmaling:

Høsten 2023, ble det innmeldt bekymringer ang. kvaliteten på malingsarbeidene og betydelige mangler ift. ferdigstilte vinduer. Styret engasjerte takstmann for å få arbeidene evaluert. Takstmanns rapport avdekket flere mangler og avvik, og dette resulterte i at styret valgte å holde tilbake noe av kontraktsummen, og har hatt forhandlinger med utførende, Trestandard, igjennom 2024 for å finne en tilferdstillene løsning for borettslaget og en kvalitetssikring av arbeidene.

Rotter:

Det har pågått en intens jakt på rotter i deler av Fayes gate gjennom også gjennom 2024. Firmaet Rentokil er leid inn, og har vært i kjellere og funnet mange hull i kjellergulv og boder. Arbeidet med å tette igjen og sanere "oppholdsrommet" er avsluttet og det er så langt ikke registret rotter i feller som er satt ut. En fullstendig rapport er forelagt styret.

Rørfornying

Arbeidet med å kartlegge tilstanden til rørene i bakken under gården vår som skulle vært påbegynt i 2024, har blitt utsatt til 2025, og har nå avsluttet første fase: rørinspeksjon med kameragjennomgang. Nå skal rapporten og funnene gjennomgås, før det velges hvilket alternativ som skal brukes i selve rørfornyingen. Mest sannsynlig lander vi på "strømping"av allerede eksisterende rør.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt styremøter månedlig både fysisk og digitalt, og kommuniserer daglig på styretråden i messenger. Styret kommuniserer også på en arbeidsråd, hvor portner også er involvert. Videre har styreleder en egen tråd med styreledere i Lindern kv 1, 2, 3 og 4.

Styret har i perioden hatt fokus på
Vindusmaling:
Vindusmalingen er avsluttet, men styret holder fortsatt tilbake 225 000,- ift. siste oppgradering av uteområder og evt. avvik/mangler.

Styret vil gå i dialog med Trestandard om å løse de siste utbedringene, og hvis det ikke fører frem vil Borettslaget engasjere nye utførende for å ferdigstille de siste arbeidene.

Utbyggingssaker:
Det er avsluttet 3 byggesaker, igangsatt 1 og omsøkt 1. Det er få utbyggingsmuligheter igjen i kvartalet, og borettslaget vil ikke ha ekstraordinære inntekter for salg av fellesarealer fremover, med mindre det finnes areal som kan omdisponeres, eller ved endring av vedtekter iht tek 17.

Skadesaker:
Det er meldt inn flere skadesaker i 2024, og styret har fulgt opp disse overfor borettslagets forsikringsselskap. Styrets oppgave er å ivareta beboernes interesser, og bistå ved uklarheter ift. ansvar.
Styret bruker som prinsipp eksterne takstmenn/fagpersoner ift. alle typer vurderinger og 3.partsvurderinger.

Boder: Styret jobber med å kartlegge bodareal og bodfordelig, og vil presentere et forslag på et senere tidspunkt.

Branntilsyn og krav til brannrapport:
Det ble i 2024 gjennomført stikkprøver, branntilsyn på piper og ildsteder i gården av Oslo Brannvesen. Borettslaget er i tillegg blitt pålagt å få utarbeidet en brannrapport, Borettslaget har engasjert Fokus Rådgivning til å kartlegge og utarbeide en brannrapport. Arbeidet er ikke igangsatt enda, men vil utføres i løpet av 2025

Arrangert vårdugnad og høstdugnad. Godt oppmøte og engasjerte beboere stiller opp. Vår «husgartner» Merete har også deltatt med veiledning til hagegruppe.

Vedlikeholdsplanen: rør i grunn. Vi har med bistand fra WSP engasjert TT teknikk for fullstendig kamerakjøring og spyling av rør. Strømping av rør står for tur når vi får oversikt over rørenes tilstand/ omfanget.

Kartlegging boder: Styret ønsker en oversikt over boder. Styret er foreløpig i en kartleggingsfase.

Utomhus: hagegruppa er selvgående med Yngvild som leder, eget budsjett fra styret, og bestillinger via Skahjem. Styret bestilte Ekorn trepleie som fjernet tuja-tre ved portalen FG 14, hvor nytt tre ble plantet på vårdugnaden. Beboere oppfordres til å være med i Hagegruppa.

Annet:

- Omlegging til Telia bredbånd iht. EGR i 2024. I tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling har det blitt implementert nytt bredbånd fra Telia, og vi har gått bort fra felles TV/Streaming, da et mindretall tok dette i bruk. Beboerne kan selv kontakte Telia og tegne individuell avtale på tilleggsprodukter. Omleggingen har gått bra, med få innmeldte avvik.

- Rottebekjempelse i Fayes gate 16. og 18. Det har vært en langvarig problem med rotter i kjellere og leiligheter i FG 16 og 18. Retokil har vært inne i flere omganger dette året, og det ser ut til at en foreløpig kamp er vunnet. Det er viktig å holde kjellervinduer lukket og at det ikke oppbevares mat i bodene.

- Kartlegging utleie. Utleie skal søkes om og det konkretiseres i vedtekter for gården, som alle andelseiere skriver under på ved overdragelse.

Vinteren har gått overraskende bra, sammenlignet med i fjor. Ingen lekkasjer i forbindelse frosne rør.

Kostnadsutvikling 2024:

Driftsresultatet for 2024 var på kr 338 090, mot budsjett på kr -2 539 872, som gir et positivt avvik mot budsjett på kr 2 877 962.

Avviket skyldes i hovedsak ikke påløpte kostnader på vedlikeholdsbudsjettet, hvorav kostnader på 3 200 000 gjelder strømping av rør som ikke ble igangsatt iht plan. Dette har blitt videreført og inkludert i budsjett for 2024. Øvrig differanse skyldes høyere kostnader enn budsjettert på styrehonorar og Kabel-TV , begge endringer vedtatt på generalforsamling 2024.

Borettslagets lån er nedbetalt med kr 501 043 gjennom året, og nåværende kontantbeholdning ligger på et nivå som styret har vurdert hensiktsmessig ift borettslagets størrelse og retningslinjer fra forretningsfører.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjettet for 2025.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -5 109 081, og endringer i disponible midler på kr -5 634 819.

Negativt driftsresultat skyldes i sin helhet kostnader som vil påløpe iht den langsiktige vedlikeholdsplanen knyttet til vedlikehold av piper på 2 150 000 og overføringen av strømping av soilrør på kr 3 200 000 fra 2024.

Negativ endring i disponible midler vil bli kompensert med oppjustering av lån knyttet til rør-prosjektet, som vil nedbetales over vedlikeholdets forventet levetid.

Driften er basert på stabile felleskostnader. Alt større vedlikehold budsjetteres iht den utarbeidede langsiktige vedlikeholdsplanen som ligger tilgjengelig på naborom.

Den langsiktig vedlikeholdsplanen ble ferdigstilt i slutten av 2023 og gir borettslaget en klar oversikt over fremtidige nødvendige vedlikeholdsarbeid de neste 30 årene. Dette har gitt styret et nødvendig verktøy for å kunne planlegge utviklingen i felleskostnadene de kommende årene, slik at tilknyttede lån nedbetales over levetiden av utført vedlikehold.

Det vil være nødvendig med større vedlikeholdsarbeid i 2024 og 2025 knyttet til bunnledninger(rør), piper og fasade. Etter dette vil de neste større vedlikeholdsprosjektene komme i løpet av en periode på 8-10 år, eksempelvis større arbeider på utvendig overflater, murte piper mm.. En vedlikeholdsplan fungerer som et konkret verktøy for styret for å best mulig å kunne planlegge, budsjettere og gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid.

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

09.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv V

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 526 622	5 562 424	5 501 059	5 151 383
Sum		**5 526 622**	**5 562 424**	**5 501 059**	**5 151 383**
Andre inntekter	2	21 019	0	0	0
Sum andre inntekter		**21 019**	**0**	**0**	**0**
Sum		**5 547 641**	**5 562 424**	**5 501 059**	**5 151 383**
Forretningsførsel og revisjon	3	330 760	307 996	288 541	334 500
Lønn og honorar	4, 5	407 387	236 237	236 237	407 387
Vedlikehold	6	1 160 771	1 187 417	3 910 000	5 780 000
Eksterne tjenester	7	275 694	483 420	190 000	226 000
Kabel-tv og bredbånd		682 904	668 168	583 000	249 168
Forsikring		524 093	418 481	529 056	556 000
Kommunale avgifter		1 306 175	1 073 155	1 340 000	1 446 000
Festeavgifter		134 098	134 098	134 098	135 000
Brensel og strøm		80 260	110 432	170 000	150 000
Drift maskiner		0	777	0	0
Andre driftsutgifter	8	307 409	270 147	660 000	350 000
Sum		**5 209 551**	**4 890 328**	**8 040 931**	**9 634 055**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**338 090**	**672 095**	**-2 539 872**	**-4 482 672**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**338 090**	**672 095**	**-2 539 872**	**-4 482 672**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	91 709	81 874	5 000	5 000
Rentekostnad	10	664 780	566 919	632 614	631 409
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-573 071**	**-485 045**	**-627 614**	**-626 409**
Årsresultat	**11**	**-234 981**	**187 050**	**-3 167 486**	**-5 109 081**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-501 043	-542 512	-505 204	-525 738
Endring i disponible midler	**11**	**-736 024**	**-355 462**	**-3 672 690**	**-5 634 819**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 580 485	1 580 485
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 580 485**	**1 580 485**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 787	92 405
Til gode av forretningsfører		1 000	3 800
Forskuddsbetalte kostnader	12	801 198	174 003
Andre fordringer		4 415	3 868
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 316 876	2 384 936
Innestående på særvilkår	13	1 425	1 425
Sum omløpsmidler		**2 151 700**	**2 660 437**
SUM EIENDELER		**3 732 185**	**4 240 922**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	35 400	35 400
Annen egenkapital 1.1		-7 612 785	-7 799 835
Årets resultat	11	-234 981	187 050
Sum egenkapital	**15**	**-7 812 366**	**-7 577 385**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	10 777 547	11 278 590
Sum langsiktig gjeld		**10 777 547**	**11 278 590**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 454	6 478
Leverandørgjeld		423 931	237 943
Påløpne renter		108 633	109 175
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		85 676	82 407
Annen kortsiktig gjeld		142 310	103 713
Sum kortsiktig gjeld		**767 004**	**539 717**
Sum gjeld		**11 544 551**	**11 818 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 732 185**	**4 240 922**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Sted:_____, dato:_____

Mads Ousdal Styreleder	Ane Berbu Kleppe Styremedlem	Fredrik Hæreid Styremedlem
Tom Juul-Gam Styremedlem	Ove Andreas Staurset Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 433 969	3 550 770	3 546 906	3 404 376
3606 Brannvarslingsanlegg	135 600	136 100	135 600	135 600
3607 Renter og avdrag	1 127 601	1 010 766	1 107 017	1 157 147
3611 Inntekt trappevask	211 536	212 316	211 536	211 536
3612 Inntekt kabel-tv	615 324	651 919	500 000	242 724
3625 Inntekt bredbånd	0	-735	0	0
3690 Andre inntekter	0	1 288	0	0
3692 Inntekt vaskeri	2 592	0	0	0
Sum	**5 526 622**	**5 562 424**	**5 501 059**	**5 151 383**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	21 019	0	0	0
Sum	**21 019**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder erstatning fra forsikringsoppgjør.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 800	8 125	8 393	9 500
Forretningsførerhonorar	247 026	243 372	243 373	255 000
Annen regnskapsførsel	75 934	56 499	36 775	70 000
Sum	**330 760**	**307 996**	**288 541**	**334 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	350 000	200 000	200 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	57 387	36 237	36 237	57 387
Sum	**407 387**	**236 237**	**236 237**	**407 387**

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

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har en ansatt portner med fri bolig, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	709 282	1 076 186	530 000	5 750 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	0	3 200 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	271 304	16 896	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	148 185	54 334	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	150 000	0
6695 Egenandel forsikring	32 000	40 000	30 000	30 000
Sum	**1 160 771**	**1 187 417**	**3 910 000**	**5 780 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	183 575	170 430	170 000	170 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 399	3 861	0	6 000
6725 Juridisk rådgivning	0	5 063	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	86 720	209 332	20 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	94 734	0	0
Sum	**275 694**	**483 420**	**190 000**	**226 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	4 398	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 539	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 000	300	0	0
6905 Mobiltelefon	4 932	17 619	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 805	5 346	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	10 455	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 405	10 625	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	740	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 178	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	67 177	18 779	0	0
7790 Andre driftskostnader	218 091	194 168	660 000	350 000
Sum	**307 409**	**270 147**	**660 000**	**350 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	86 963	81 850	5 000	5 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	24	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 746	0	0	0
Sum	**91 709**	**81 874**	**5 000**	**5 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.20445	0	-131	0	0
8143 Lånenr 9492.70.46703	663 401	565 753	632 614	631 409
8159 Andre rentekostnader	1 379	1 297	0	0
Sum	**664 780**	**566 919**	**632 614**	**631 409**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**2 120 720**	**2 476 182**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-234 981	187 050
Avdrag langsiktig lån	-501 043	-542 512
B. Årets endring i disponible midler	**-736 024**	**-355 462**
C. Disponible midler 31.12	**1 384 696**	**2 120 720**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	552 030	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	249 168	174 003
Sum	**801 198**	**174 003**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 1 425 søkt frigitt fra Skatteetaten. Borettslaget skylder ikke skatt.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 354 andeler á kr 100.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån nr. 9492.70.20445 samt opplåning til rehabilitering.
Lånenummer:	**94927046703**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	01.08.2038
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	11 360 997
Avdrag i perioden:	497 774
Lånesaldo 31.12:	**10 863 223**
Saldo 5 år frem i tid:	7 892 257

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046703	1	197 071	197 071
	1	187 623	187 623
	1	180 874	180 874
	1	170 075	170 075
	1	168 726	168 726
	2	157 927	315 854
	2	151 178	302 356
	1	149 828	149 828
	1	148 478	148 478
	1	147 129	147 129
	1	144 429	144 429
	2	139 030	278 060
	1	136 330	136 330
	1	133 631	133 631
	2	132 281	264 562
	1	130 931	130 931
	1	129 581	129 581
	1	125 532	125 532
	1	122 832	122 832
	1	121 482	121 482
	2	120 133	240 266
	5	116 083	580 415
	2	114 733	229 466
	2	113 384	226 768
	1	112 034	112 034
	1	110 684	110 684
	1	107 984	107 984
	2	105 285	210 570

Lån

2	103 935	207 870
2	102 585	205 170
2	101 235	202 470
1	99 886	99 886
1	98 536	98 536
1	97 186	97 186
3	95 836	287 508
1	94 486	94 486
1	91 787	91 787
4	90 437	361 748
3	89 087	267 261
1	86 387	86 387
3	80 988	242 964
1	79 638	79 638
4	76 939	307 756
5	75 589	377 945
1	74 239	74 239
2	72 889	145 778
6	71 540	429 240
9	70 190	631 710
3	68 840	206 520
1	67 490	67 490
2	64 791	129 582
1	60 741	60 741
1	51 293	51 293
7	49 943	349 601
4	47 243	188 972
1	45 893	45 893

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr 1 580 485.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 580 485
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 580 485
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 580 485

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 18.06.55, anskaffelseskostnaden for bygningen er bokført til kr 1 580 485. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder	Mads Ousdal (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Fredrik Hæreid (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ane Berbu Kleppe (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ove Andreas Staurset (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Tom Juul-Gam (sign.)	24.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv V som viser et underskudd på NOK 234 981. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

26.04.2025 11:16:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V mandag 19.05.2025 kl. 17:30 - St. Hanshaugen seniorsenter, Lovisenberggata 4E.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 21 andelseiere og 12 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kyrre Holmeseth-Martin valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det ble presisert at honoraret videreføres forhøyet, og settes til kr 350 000,-, da varamedlemmene er inkludert i honoraret.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 350 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra andel 3 om omdisponering av tørkerom i Fayes gate 20 til areal for utbygging

Generalforsamlingen godkjenner omdisponering av arealet som i helhetsplanen er avsatt til tørkerom i Fayes gate 20, til areal for utbygging.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Tom Juul-Gam, Ove Andreas Staurset og Ane Berbu Kleppe ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Kyrre Holmeseth-Martin og Merete Pascual ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende kandidater ble valgt til valgkomiteen: Kjersti Borgen og Silje Tørnblad

Bøckmann.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:52

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Mads Ousdal 1 år igjen
- Styremedlem: Tom Juul-Gam for 2 år
- Styremedlem: Ove Andreas Staurset for 2 år
- Styremedlem: Ane Berbu Kleppe for 2 år
- Styremedlem: Fredrik Hæreid 1 år igjen
- Varamedlem: Kyrre Holmeseth-Martin for 1 år
- Varamedlem: Merete Pascual for 1 år

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

14-1919.

1.

Avventer dispensasjon.
§ 14 a anbefales

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus (Lindem V type A)

paa gr.-nr. 55 br.nr. 1 & 3.

tomt nr. ..... til gate nr. Fayes gt. Lindem

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Murm. Ldr. Iversen. Kjerm. Fos gt. 24

Indlevert 10 januar 1919 Attestert 21/2-1920

BYGNINGSCHEFEN
17-03-1919.
AKER

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

Akers bygningschefs kontor den 11 januar 1919

for Bygningschefen
A. Haug

20-1919.

J. A. nr. 20/1919.

19/1 19.

Tegninger

17-3-19 Sak. 9250. Type A, kvartal V, ved Fayes gt.
Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen i møte 24. ds. godkjente beliggenheten av bygningen som angit i situationsplanen.
Kloakkbestemmelser og forskrifter for gateopparbeidelse vedlegges.

Akers overingeniørkontor, den 29. mars 1919.

1/4-1919

E. Loffen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Krystof Domanski siv.ark. mnal
Frydenbergveien 4 B
2010 STRØMMEN

Dato: 21.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201311828-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAYES GATE 18	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Kristine Dahl	Adresse:	Fayes Gate 18, 0455 OSLO
Søker:	Krystof Domanski siv.ark. mnal	Adresse:	Frydenbergveien 4 B, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FAYES GATE 18

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.11.2013.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2013 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Kristine Dahl, Fayes Gate 18, 0455 OSLO, kristine.dahl@kud.dep.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199909472 23

Lars Bøe
Maridalsveien 333

0881 OSLO

Dato: 15 JULI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199909472-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAYES GATE 18	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Lars Bøe	Adresse:	Maridalsveien 333, 0881 OSLO
Søker:	Olav Bjerve siv. ark.	Adresse:	St. Olavs gate 7, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: LB Bygg, Maridalsveien 333, 0881 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

XFORM AS
Postboks 407
6803 FØRDE

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408514-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marit Vagstein	Dato: 01.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAYES GATE 18	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Jarle Tveit og Anne Råheim Tveit	Adresse:	Fayesgate 18, 0455 OSLO
Søker:	XFORM AS	Adresse:	Postboks 407, 6803 FØRDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FAYES GATE 18

Det vises til søknad om ferdigattest av 23. 09. 2014.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 17. 09. 2014 er med dette oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2014 av:

Anne Marit Vagstein - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Jarle Tveit og Anne Råheim Tveit, Fayesgate 18, 0455 OSLO, art@autoforum.sf.no

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. V.

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

Denne har fått gnr. 55, bnr. 18 og 19, som er sammenføyet og gitt " 55 " 18.

og er 9913 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.974,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøperett.

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

Skal godkjennes av kommunen.

§ 14

Omkostninger

Festeren bærer alle utgifter til takst m.v. av arealet og til stempler og tinglysning av festekontrakt og skjøte og all deling herav dersom kan bli ---- ved fraskrivelse undersøkt.

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Boligeier
Lindern kv. V.

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

...NT OG DOKUMENTAVGIFT 10625 /55 DEN 22/8 55

18

Johansen & Nielsen, Oslo

Fdjnr. 2004/1955 A.3.

Med stempelmerker til kr. 765.- av verdien av de stempelmerker til kr. 3.750.- som er klebet på festekontrakt av 31. oktober 1951 mellom Oslo kommune og A/S Oslo Leiegårder (dagboknr. 3074/51) autoriseres uten gebyr dette dokument. Stempelavriften utgjør etter lov av 9. august 1839 § 2 b, jfr. lov av 11. april 1885 (nr. 2) § 11, 2. punktum og vedkommende stempeltariff kr. 765.-.

Det Kgl. finans - og tolldepartement

Oslo, den 16. november 1955

Etter fullmakt

Leif Fjell

Unny Wallge

ES/EN

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 728.400.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 350.000.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforening følgende særbestemmelser gjelde:

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

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert både etter Creditbankens obligasjon kr. 728.400.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 350.000.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av rent og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 22.8.55 skal med dette utg

Oslo, den 18. juni 1960.
Boligrådmannen.

E.H. Gjerbotten

DAGSØKFØRT SOM DOK.NR. 10092/1960 DEN 23/8 60
VED OSLO BYSKRIVEREMBETES ØKER DISTRIKT
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK.GNR. 55
BNR. 18
AVSKRIFT I C BOK 22 BL. 440
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR 20.-

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kvartal 5
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
	22/378	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 5 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 26. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 55/18 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 105 938, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 134 098.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 694, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

TILLEGG TIL INNKALLING

- Forslag til vedtak om endring i retningslinjer for utbyggingssaker vedrørende tidspunkt for beregning av ny husleie
- Forsalg til nye vedtekter for borettslaget (se vedlegg)

Ad endring i retningslinjer for utbyggingssaker vedrørende tidspunkt for beregning av husleie

Styret foreslår en endring i retningslinjene på dette punkt. I dagens retningslinjer pkt. 6.4 (gjengitt nedenfor) er det fastsatt at husleie beregnes midlertidig ihht. den oppmåling som foretas som grunnlag for kjøp av arealet minus 10%. Så snart endelig oppmåling i forbindelse med ferdigstillelse foreligger, skal endelig husleie fastsettes.

Husleien må dermed beregnes to ganger. Dette er ikke lenger hensiktsmessig, etter at borettslaget skiftet forretningsfører. OBF beregner gebyr ved hver endring av husleien, slik at gebyret må betales to ganger.

Styret viser til retningslinjer for utbygging av loft og kjeller vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. januar 2004 pkt 6.4 og 5.11. Følgende nye ordlyd foreslås vedtatt av Generalforsamlingen:

"6.4 Husleie og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall, etter at det utbygde areal er oppmålt. Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført jf. den plan som er lagt fram for styret etter pkt 3.8 V. For øvrig gjelder pkt 5.2. Fellesgjelden skal fordeles likt på alle kvadratmeter i hele eiendommen".

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

Dvs. at de tre siste setningene i 5.11 strykes.

Gjeldende ordlyd
Pkt. 6.4:
"Husleie beregnes midlertidig etter leilighetens bruttoareal (BT) ihht. oppmåling jf. Pkt. 5.2 redusert med 10%. Fellesgjelden fordeles likt på alle kvadratmeter i hele eiendommen. Husleie og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall, etter at det utbygde areal er oppmålt. Så snart oppmåling ihht. Pkt. 5.11 foreligger, fastsettes endelig husleie og andel fellesgjeld. Avvik i midlertidig leie/andel fellesgjeld refunderes ikke. Dersom det senere viser seg a utbyggingen ikke blir gjennomført eller utbygger mister retten til å bygge ut, vil gammel husleie gjelde fra første månedsskifte etter at dette er fastslått. Utbygger får ikke refundert innbetalt husleieøkning hvis det ikke blir utbygging."
Pkt. 5.11
"Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse. Så snart brukstillatelse foreligger skal det foretas en oppmåling av bruksareal(BRA) iht. Norsk Standard. For øvrig gjelder pkt. 5.2. Oppmålingen legges til grunn for beregning av endelig husleie jf. Pkt 6.4."

HAGEPLAN – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

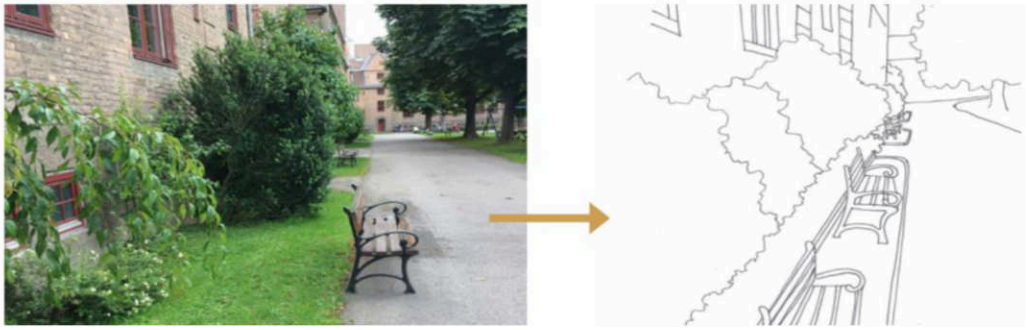
Bakgrunn

Grønne og frodige uterom er viktig for havebyens karakter, og det er målet for vår gård!

Landskapsarkitekt (LARK) ble engasjert av borettslaget vår 2017 for å oppgradere uteområdene i indre gård.

I 2017 var helhetsinntrykket rotete og bar klart preg av at beplantingen er gjort uten noen helhetlig plan hverken når det gjelder type vegetasjon, plassering eller beskjæring.

LARK anbefalte en ny situasjonsplan for bakgården. I denne inngikk planteplan, kanting av bed m.m.



Noe av eksisterende beplanting ble foreslått beholdt. Ved valg av ny beplanting, ble det bl.a. vurdert som viktig å ta hensyn til:

- bygningenes stilepoke, klassiske norske park og hageplanter
- nødvendigheten av liten egeninnsats ved at det plantes vekster som er flerårige
- at det er en stor og robust bygningsmasse som krever store- og frodige planter og busker

LARKs plan ble vedtatt av generalforsamlingen. Arbeidet ble startet opp 2018.

Mai 2023 ble gårdens uteområder befart av gartner fra Hagespesialisten. Hennes vurdering er at vi ikke har skjøttet gårdens beplanting på en tilfredsstillende måte:

- Det er ikke luket jevnlig i bedene
- Planter og busker er feilbeskåret
- Det er plantet nye arter som har utkonkurrert opprinnelig beplantning

Både hver for seg og samlet, har dette gitt meget dårlige vekstvilkår.

Denne hageplanen har som formål å gjøre beboerne i stand til å skjøtte gårdens uteområder på en riktig måte, for slik å kunne oppnå målet med et grønt og frodige uterom.

Både planens veiledning for skjøtsel og listen over valg av nye planter er utarbeidet av gartner.

Beplantning – bakgård

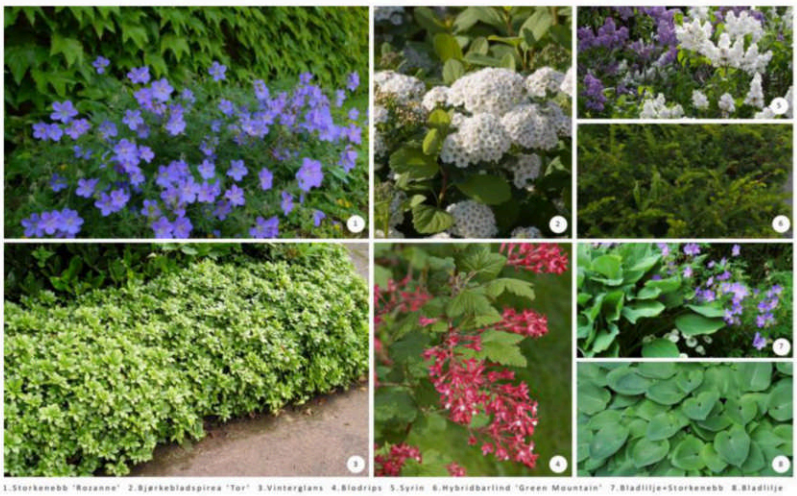
Borettslaget har investert betydelig beløp på det arbeidet som er utført til nå, men **det tar lang tid og krever mye arbeid å få frodige uteområder**. Det er derfor viktig at vi legger til rette for best mulig vekstvilkår for det vi alt har investert i.

Dersom det for eksempel plantes andre vekster i de kantsatte bedende, vil dette kunne ødelegge for eksisterende beplantings vekstvilkår. Det er også viktig å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter. Av denne grunn er det ikke anledning for beboere – uten i samråd med hagegruppen – å plante i de kantsatte bedene eller andre steder i bakgård, jf. ordensreglementet pkt. 8.

Hagegruppen har ansvar for å erstatte ev. døde planter i bedene samt for ny beplanting i øvrige områder i bakgården.

Følgende arter er p.t. plantet i de kantsatte bedene og erstattes av hagegruppen ved behov:

1. Storkenebb Rozanne
2. Bjørkebladspirea (alle feilbeskåret, trenger tid)
3. Vinterglans
4. Blodrips
5. Syrin
6. Hybridbarlind «Green Mountain»
7. Bladlilje (Hosta) + Storkenebb
8. Bladlilje (Hosta)
9. Hortensia
10. Skimmia (trives ikke hos oss)



1.Storkenebb 'Rozanne' 2.Bjørkebladspirea 'Tor' 3.Vinterglans 4.Blodrips 5.Syrin 6.Hybridbarlind 'Green Mountain' 7.Bladlilje+Storkenebb 8.Bladlilje



9. Hortensia



10. Skimmia

Der en art ikke trives og det det er behov for å plante nytt, anbefales følgende stauder:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Silkepioner (Sarah Bernhard)

Staudene plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante. (Anbefalt antall planter per kvm står på plantens merkeskilt.)

Det er svært viktig å luke området godt før planting. Ved nyplanting bør det tilføres noen never med kukompost til hver plante. Etter planting må det lukes jevnlig hele sesongen (helst annen hver uke), se ellers veileder Generell skjøtsel i sesongen.

Ved behov for nye busker anbefales:

- Prinsessespirea
- Syrin
- Syrinhortensia
- Duftskjærsmin

Beplantning – utvendig gårdsrom /langs husfasade

Dersom beboere på eget initiativ ønsker å plante langs fasade utvendig gårdsrom, bør hagegruppen orienteres i først.

Kun arter som nevnt i denne planen bør plantes langs utvendig husfasader og øvrige områder av utvendig gårdsrom. Artene er valgt etter anbefaling fra gartner. Å velge planter som passer til innvendig gårds beplantning samt bygningenes stilepoke og størrelse vil bidra til et ryddig og harmonisk utrykk, jf. også LARKS vurderinger. Det er også viktig av hensyn til å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter.

Planter til utvendig husfasade og øvrige områder av utvendig gårdsrom:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Pioner (Sarah Bernhard)
- Stjerneskjerm
- Oktoberbergknapp
- Løytnantshjerte (fin sammen med bladlilje/hosta)

Stauder bør også her plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante.

Busker som anbefales til utvendig gårdsrom:

- Prinsessespirea
- Syrinhortensia
- Syrin
- Duftskjærsmin

Beboere som planter på eget initiativ, forplikter seg til å stå for skjøtselen og å holde området pent og ryddig.

Skjøtsel

Alt hagestell må skje etter følgende veiledere fra gartner:

- Generell skjøtsel i sesongen
- Beskjæringsveileder
- Rosebeskjæring

Veilederne skal anses som en del av denne hageplanen.

Det er helt avgjørende for gode vekstvilkår at planter, busker og trær beskjæres på riktig måte. Det er bedre å ikke beskjære i det hele tatt, enn å gjøre det feil! Gartner vil delta på neste vårdugnad for å instruere oss i hvordan vi skal beskjære riktig.

Det er også av avgjørende betydning for et godt resultat at det lukes jevnlig i bedene for at plantene der skal trives. Skvallerkål (bilde nr. 1), kveke (bilde nr. 2) og løvetann (antas kjent) må bort. Vi oppnår ikke et grønt og frodig uterom uten nok og riktig skjøtsel!





Tidlig vår er det viktig å sperre av bed og andre områder for å beskytte plantene som er på vei opp. Borettslaget har anskaffet bambusstenger som kan benyttes til dette formålet.

Særlig om skjøtsel av utvendig hekk

Blankmispel er plantet mot Armauer Hansens gate, Lindergaten og Kirkeveien.

Blankmispel er svartelistet grunnet mye soppsykdom.

Det er bare årsskudd som skal klippes med hekksaksmaskin. Tidlig vår bør hekken tynnes ut ved å sage av noen grener helt ned til bakken.

Ved planting av ny hekk, bør Svartsurbær velges. Den er noe mer hardfør, men relativt lik i uttrykk. I tillegg har den flere nytteverdier, blant annet i form av spiselige bær (proppfulle av antioksidanter).

Espalier på husfasade

Ved ønske om oppsetting av espalier på husfasade hvor det ikke tidligere har vært espalier, må det sendes inn henvendelse om dette til styret. Det kan kun settes opp espalierer tilsvarende dagens type.

Før selve oppsetting av espalier må styret kontaktes, da det er viktig at dette blir gjort på en fagmessig måte for å unngå fuktskader på veggen.

Aktuelle klatreplanter er kaprifol og klematis.

Redskaper

Borettslaget har gått til innkjøp av nye hageredskaper som er tilgjengelige for beboere som ønsker å luke – noe alle oppfordres på det sterkeste til!

Husk å Ikke legg hageredskaper tilbake i boden uten å rengjøre dem. Da ruster de.

MED HÅP OM FRODIGERE UTEROM ØNSKER VI LYKKE TIL – OG TA KONTAKT MED HAGEGRUPPA HVIS DU LURER PÅ NOE!

Lindern, mai 2023

Fayes gate 18

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	18 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fayes gate Linje FB1, 20, 28	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	2 min 0.2 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	6 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	4 min
Joker Geitmyrsveien	4 min

FINN 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

Kiellands Hus	14 min
Lovisenberg Sykehusapotek	8 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	7 min
Idioten balløkke	8 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
EVO Adamstuen	8 min

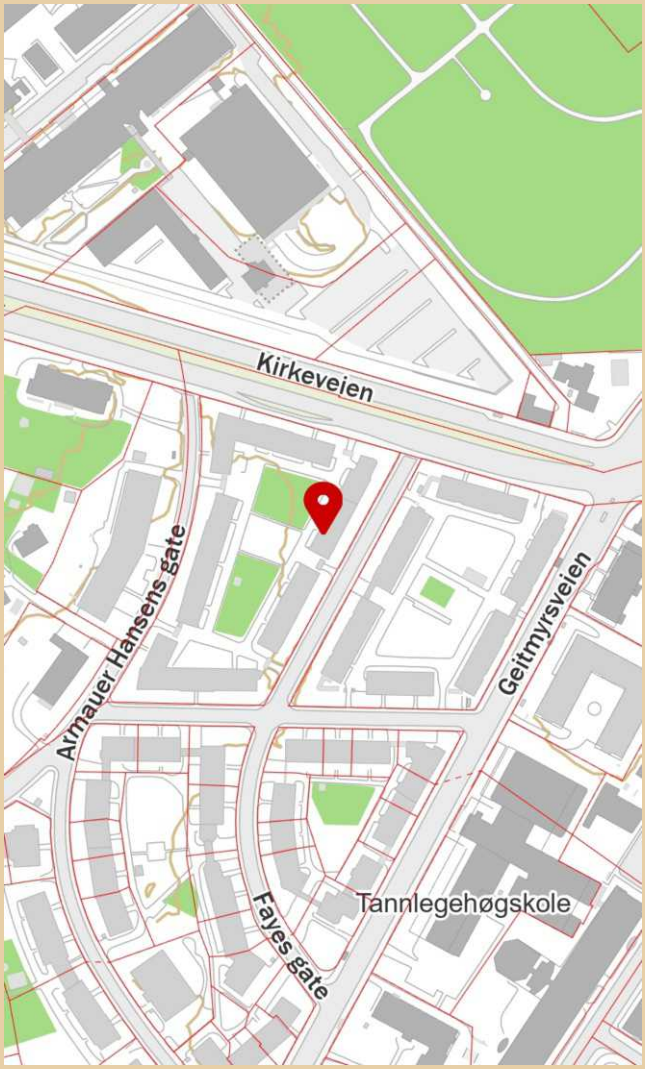
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



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

Fayes gate 18

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	18 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eugéne Hanssens gate 2 - 11413	4 min
Eugéne Hanssens gate 2 - 11415	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fayes gate Linje FB1, 20, 28	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

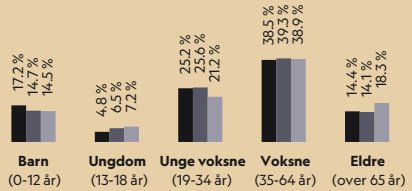
BARNEHAGER

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	2 min 0.2 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn	6 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	4 min
Joker Geitmyrsveien	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	7 min
Idioten balløkke	8 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
EVO Adamstuen	8 min

«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

— Sitat fra en lokalkjent

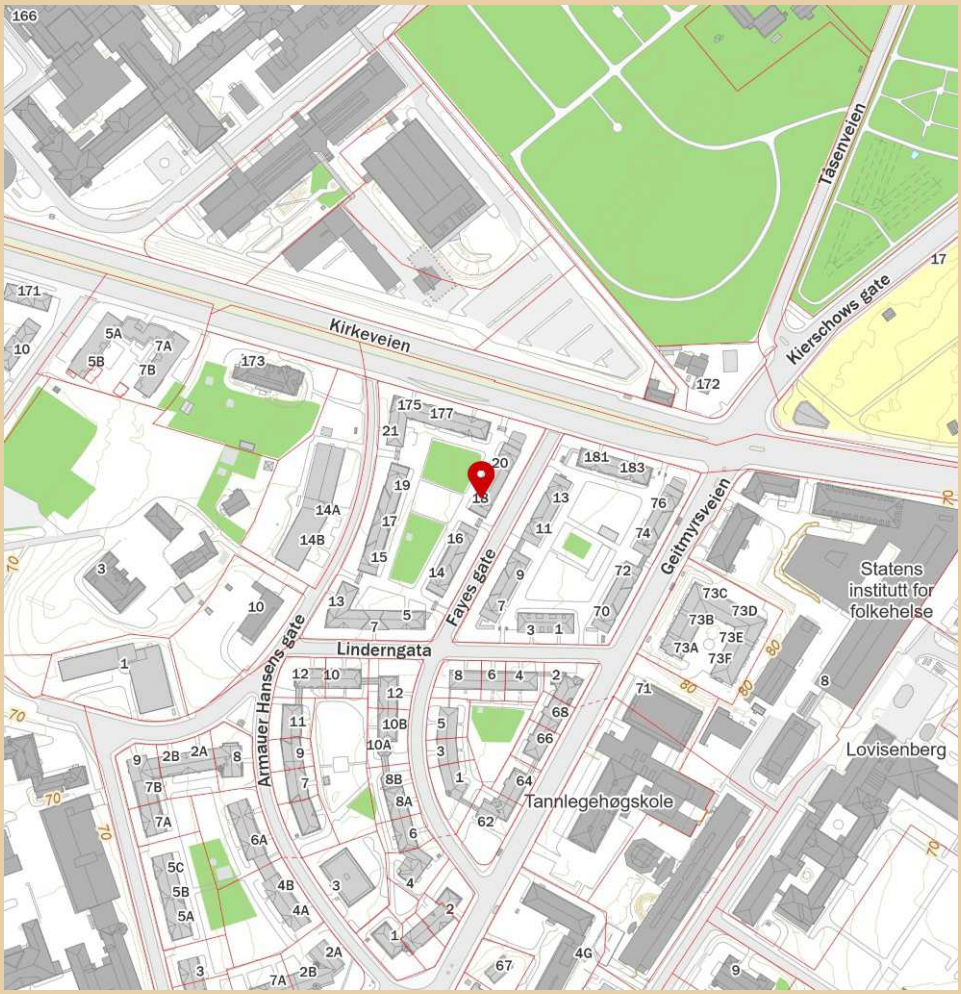
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Fayes gate 18

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	18 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fayes gate Linje FB1, 20, 28	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	2 min 0.2 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	6 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	4 min
Joker Geitmyrsveien	4 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

Kiellands Hus	14 min
Lovisenberg Sykehusapotek	8 min
Kiellands plass Vinmonopol	15 min

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	7 min
Idioten balløkke	8 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
EVO Adamstuen	8 min

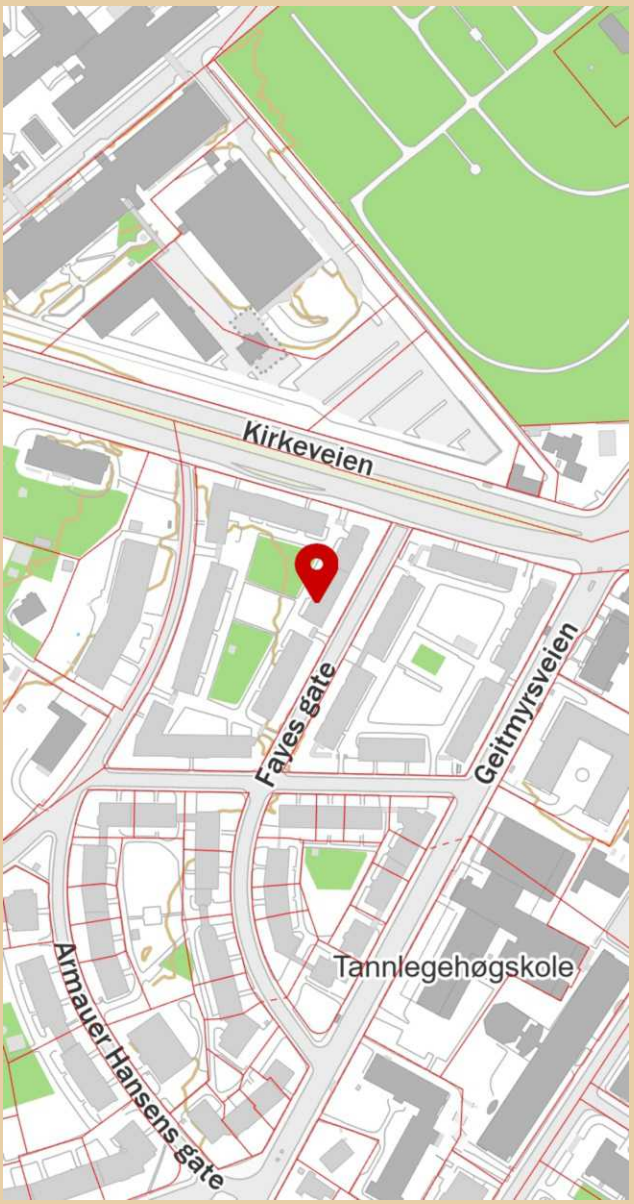
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



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:
Fayes gate 18, 0455 Oslo
Gnr. 55, Bnr. 18, andelsnr. 14 i BORETTSLAGET LINDERN KV V , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
