PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ERICH MOGENSØNS VEI 34

Vedlegg

- Løsøre og tilbehørsliste
- Budskjema

Tilstandsrapport

Erich Mogensøns vei 34, 0594 OSLO

OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 300

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26197 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HB6694

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i høyblokk fra 1965, beliggende sentralt på Linderud i bydel Bjerke.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.
Varmt forbruksvann leveres fra samme system.
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Kjøkken fra 2016/2017 i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.
Det holder gjennomgående normal standard.
Innredning fra med profilerte og fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegger over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og frittstående stekeovn og kjøl/fryseskap. Eier har opplyst at de frittstående hvitevarene ikke vil medfølge.

Bad/vaskerom ble overflateoppusset i 2016 i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne eller tidligere oppgraderinger av badet, herunder ansvarlig utførende, årstall, oppbygging og løsninger.
Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med dusjutstyr og sluk i sone.

Utgang fra stue til innglasset vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasjen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

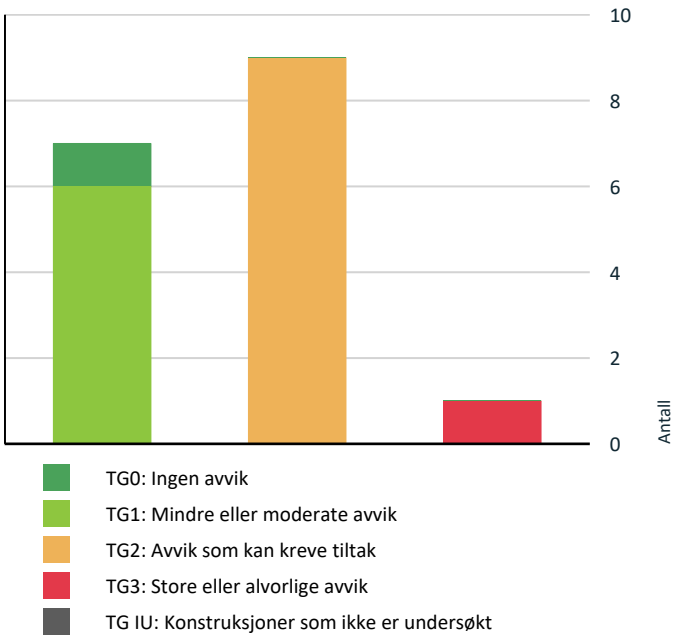
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

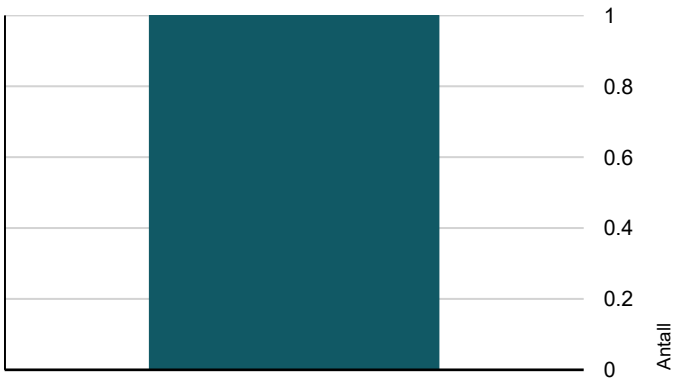
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > 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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 02.08.1965 i følge Norges eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra ukjent årstall.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset vestvendtvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre over betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Innglassingen kan åpnes å skyves til side.
Lysarmatur på vegg.

Det er montert motorisert markise og terrassevarmer.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinslignende fasadeplater.
Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen, til alle etasjer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad/vaskerom.
Tremmefliser i tre på balkong.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Våtromsplater på vegger på bad/vaskerom.
Malt panel på det ene soverommet.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Plater i himling på bad/vaskerom.
Glatte, malte himlingsflater.

I stuen er takhøyden målt til 2,42 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. 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.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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 er målt en høydeforskjell på 20 mm. Avviket er registrert i stue.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innvendige dører.
Glassfelt i dør inn til kjøkken.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom: Plassbebygde skap med glatte, malte fronter.

Brannteknisk: Det ble på befaring registrert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Annet: Dørtelefon med døråpner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble overflateoppusset i 2016 i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på denne eller tidligere oppgraderinger av badet, herunder ansvarlig utførende, årstall, oppbygging og løsninger.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skadet våtromsplate som har medført en åpning mellom plate og silikon. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Skade på våtromsplaten og åpning mot silikonfuge medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn bak overflatene. Dette kan over tid føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet våtromsplate og reetablere tett overgang med egnet fugemasse. Omfanget av skaden bør vurderes nærmere for å avklare om det også foreligger skjulte fuktpåvirkede områder bak overflatene.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 20 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Det er også påvist sprekte gulvfliser. I tillegg er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør reduserer våtrommets evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Sprekte gulvfliser kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner. Våtrommets alder og konstruksjonsoppbygning tilsier samtidig økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller oppgradering.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av våtrommets oppbygning og tettesjikt, spesielt i områder med sprekte fliser. Skadede fliser bør utbedres, og fall -/høydeforhold bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet for å tilfredsstille dagens krav.
Det anbefales fortsatt bruks av dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernsluk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist synlig klemring eller membran.
Sluket i boligen har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG 3. Dette skyldes ofte at overgangen mellom membran og støpejernssluk er vanskelig å få tett. Med alderen på støpejernssluket øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre sluk uten klemring gir ikke sikker tilkobling mot moderne tettesjikt. Manglende dokumentert tettesjikt i gulvet medfører økt risiko for at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjoner over tid. Løsningen anses ikke å ha tilfredsstillende fuktsikring etter dagens praksis, og forholdet må sees i sammenheng med badets alder og øvrige registrerte avvik.

Tiltak:
For å etablere en varig og tett løsning anbefales full modernisering av våtrommet. Ved oppgradering bør sluk skiftes til moderne type med klemring, og det bør etableres nytt tettesjikt med tette overganger ved sluk, rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med dusjutstyr og sluk i sone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist knust kant på speil, svelleskader i servantskap, avflassing og åpning mellom servant og armatur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Knust kant på speil medfører fare for videre oppsprekking og personskade ved bruk. Svelleskader i servantskap indikerer fuktpåvirkning, og avflassing samt åpning mellom servant og armatur kan føre til ytterligere vanninntrenging og økt slitasje på innredningen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å skifte eller reparere skadet speil og utbedre fuktskadet servantskap. Åpning mellom servant og armatur bør tettes for å redusere risiko for videre vannpåvirkning og skadeutvikling.









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag TG 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
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu og ventil.
Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Det kan likevel anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler, kan det være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2016/2017 i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.
Det holder gjennomgående normal standard.
Innredning fra med profilerte og fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegger over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og frittstående stekeovn og kjøl/fryseskap. Eier har opplyst at de frittstående hvitevarene ikke vil medfølge.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser forventet bruksslitasje og noen bruksmerker på enkelte fronter.

Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

I tillegg er det ikke mulig å påvise at det er noen form for ventilering fra kjøkkenet.
Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende ventilering fra kjøkkenet kan gi redusert luftutskifting og økt belastning av fukt og matos i boligen. Dette kan over tid bidra til dårligere inneklima og økt risiko for fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av ventilasjonsforholdene på kjøkkenet for å avklare om det finnes skjulte eller tidligere ventilasjonsløsninger. Ved manglende avtrekk bør det etableres tilfredsstillende ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

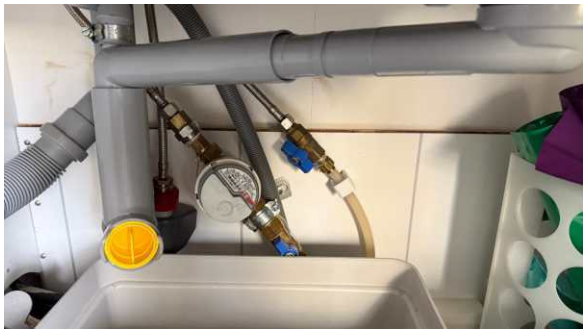
Vannførende og utenpåliggende rør i kobber på bad og kjøkken.

Det er montert vannmålere og stoppekran. Adkomst via luke i entréen.

Generelt om rørføringer:

Tilstandsrapport

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





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Tilstandsrapport

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhet vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og overspenningsvern.
25 AMP hovedsikring med 7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

–

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det ble utført diverse elektriske arbeider av Boligelektrikeren AS i 2022. Det er fremlagt to samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon fra dette firmaet.
   Arbeidsbeskrivelser hentet fra samsvarserklæringene:
   Stue : Bytte ut 2 stk innfelt stikk u/j til nye innfelt u/j, montere en 4veis og en enkel stikk. Kontor: Bytte ut en stikk til 4veis stikk og bytte bryter Kjøkken: Bytte en bryter. Gang: Bytte ut 2 stk brytere. Byttet defekt plugg til overspenningsvern. plugg til høyre var defekt.
   Kontor: Legge opp til og montere 2 stk 4´veis stikkontakter. Soverom: Fjerne en stikk og montere lokk over punkt.

   Eier opplyser at det i tillegg ble satt inn en sikring mot lynnedslag for noen år siden og at borettslaget skal ha samsvarserklæring/dokumentasjon på dette.

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

Tilstandsrapport

Nei Eier opplyser at Elvia utført tilsyn 10.11.2022 og at det også blir utført jevnlige kontroller i regi av borettslaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsynet.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





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.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen. I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

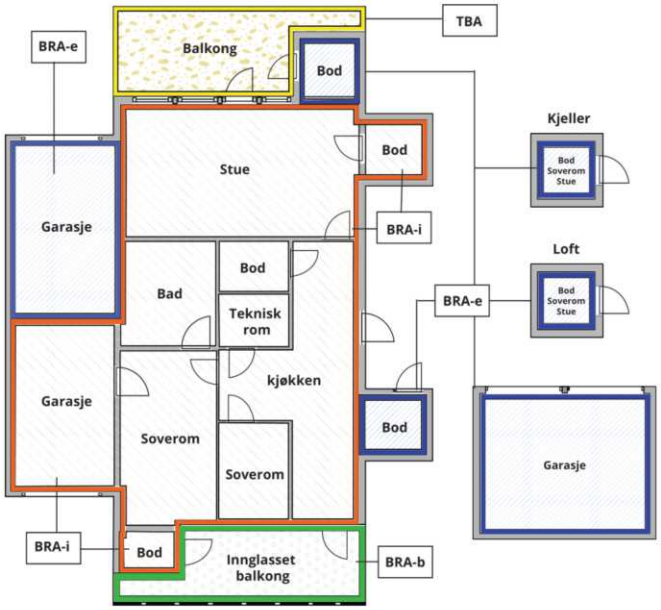
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75		9	84	
Underetasje		4		4	
SUM	**75**	**4**	**9**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.
Leiligheten er målt opp til 74,68 m².

Fra stuen er det utgang til vestvendt innglasset balkong med en gulvflate målt til 8,66 m².
BRA-b er oppgitt til 9 m² da det inkluderer leilighetens yttervegg.

Underetasje:
Det medfølger ekstern bod målt til 3,8 m², merket med nr. 122.

Himlingshøyde:
I stuen er takhøyden målt til 2,42 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Lilia Lanner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	300		0	33569.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Erich Mogensøns vei 34

Hjemmelshaver
Linderud Borettslag II

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0101.

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
122/Linderud Borettslag II	955592611	122	Nordberg Eiendomsforvaltning AS	Lanner Lilia, Skjong Simon Skodje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Linderud i bydel Bjerke. Det er svært korte avstander til daglige servicetilbud. Leiligheten ligger rett ved Linderud senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter, helsetjenester og øvrige fasiliteter.
Kollektivtilbudet er godt, med både flere bussforbindelser i nabolaget og kort avstand til Linderud T□banestasjon,med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Området har gode gang□og sykkelforbindelser, samt enkel adkomst til både Trondheimsveien, Østre Aker vei og videre til Ring 3.
I nærmeste nabolag ligger også Linderud skole, Bjerke videregående skole, Linderudhallen og flere barnehager. Nærområdet byr også på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til grøntområder, idrettsanlegg og turstier i Lillomarka.

Om tomten

Felles eiet tomt på 33 569 m².
Tomten er opparbeidet med store grøntområder, sittegrupper, variert beplantning samt asfalterte gang- og stikkveier.

Det er mulighet for å leie garasjeplass og parkeringsplasser i borettslaget.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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 selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, både høyblokker og lavblokker.

Boligblokk oppført i 1965 i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Blokken er registrert tatt i bruk 02.08.1965. Kopien av ferdigattesten er i dårlig kvalitet dateringen for ferdigattest er uleselig.

Linderud Borettslag II består av 344 leiligheter med adressene Erich Mogensøns vei 14-36.
Hjemmeside: http://linderudbo.no/

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

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:

2021- Malt overflater soverom ved inngang og kjøkken. Arbeid utført selv.
2021- Nytt gulv på kjøkken og soverom nær balkong. Arbeid utført selv med hjelp fra vaktmester i borettslaget.
2022- Malt overflater soverom ved balkong, inngang og stue. Arbeid utført selv.
2022- Nye stikkontakter i stue og soverom ved balkong og nye lysbrytere på kjøkken og til bad. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS. Det er fremlagt samsvarserklæringer, sluttkontroller og fakturagrunnlag.
2022- Nye dører til begge soverom og bad. Arbeid utført av Tømrer Knut Ola Leteng. Faktura foreligger.
2024- Lagt fugmasse langs gulvet på badet. Arbeid utført selv.
2026- Nye ventilfronter på begge soverom og bad. Arbeid utført selv.
2026- Byttet dosete med lokk. Arbeid utført selv.
2026- Soverom ved inngang overflater er delvis malt og skapdører i inngang er malt. Arbeid utført selv.

Annet:
Eier opplyste at det var sølvkre på badet i 2022, men at det ikke har blitt gjort nye funn siden de satte opp feller/åte.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	91873064			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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.

Forutsetninger

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

•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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Forutsetninger

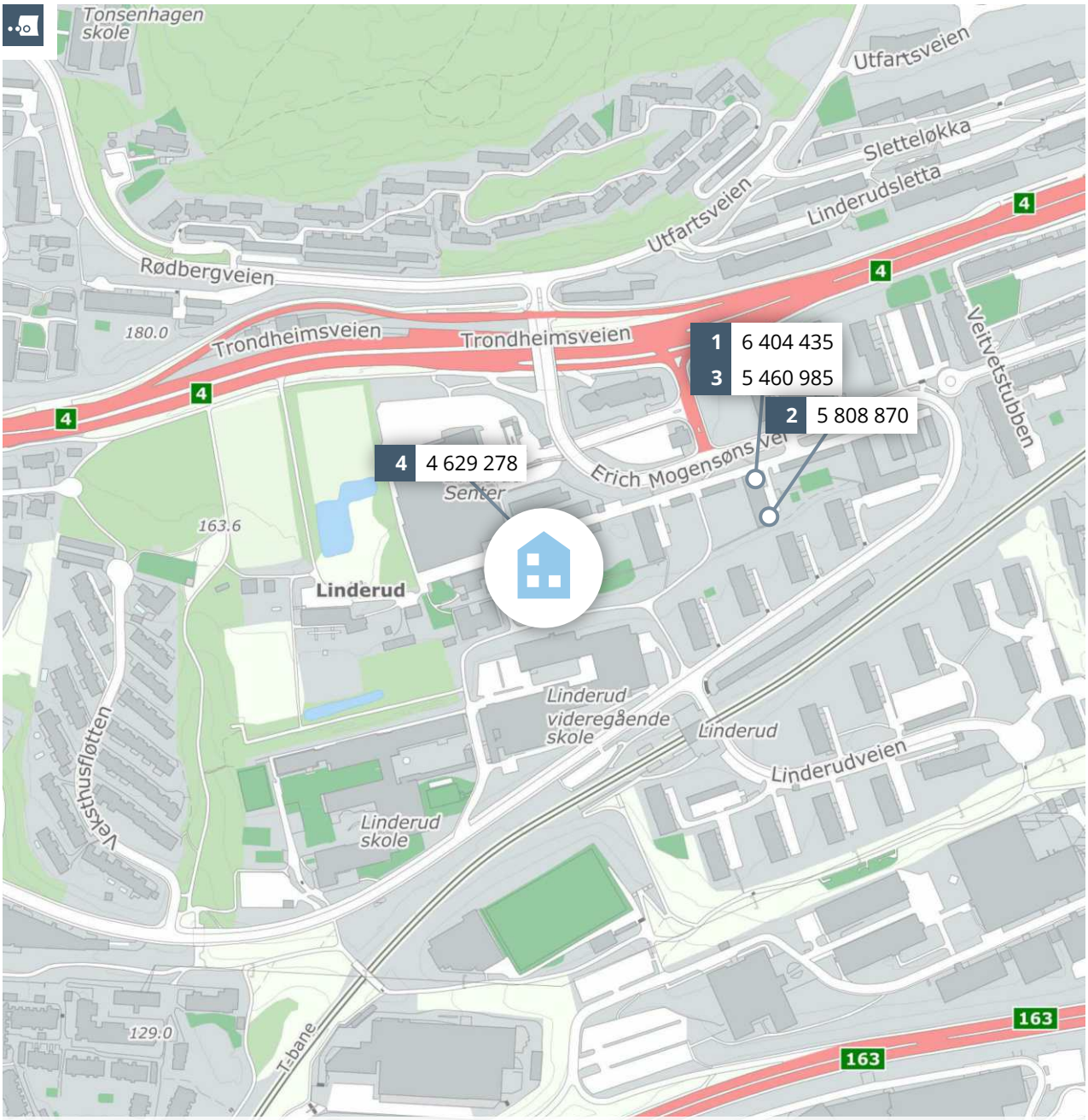
Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.



Meglers verdivurdering

ERICH MOGENSØNS VEI 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 07.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erich Mogensøns vei 34, 0594 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 88 BNR 300 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERUD

Verdivurdert til

4 490 000

199 278	4 689 278	62 524
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	7 160
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Erich Mogensøns vei 20 74 m² 1962 13. etg 3 sov	08.04.2025	5 200 000	**6 300 000**	104 435	6 404 435	**86 546**
2 Erich Mogensøns vei 24 73 m² 1962 7. etg 3 sov	02.03.2026	5 500 000	**5 600 000**	208 870	5 808 870	**79 574**
3 Erich Mogensøns vei 20 72 m² 1964 5. etg 3 sov	17.04.2026	5 400 000	**5 375 000**	85 985	5 460 985	**75 847**
4 Erich Mogensøns vei 32 74 m² 1965 6. etg 2 sov	09.03.2026	3 800 000	**4 430 000**	199 278	4 629 278	**62 558**

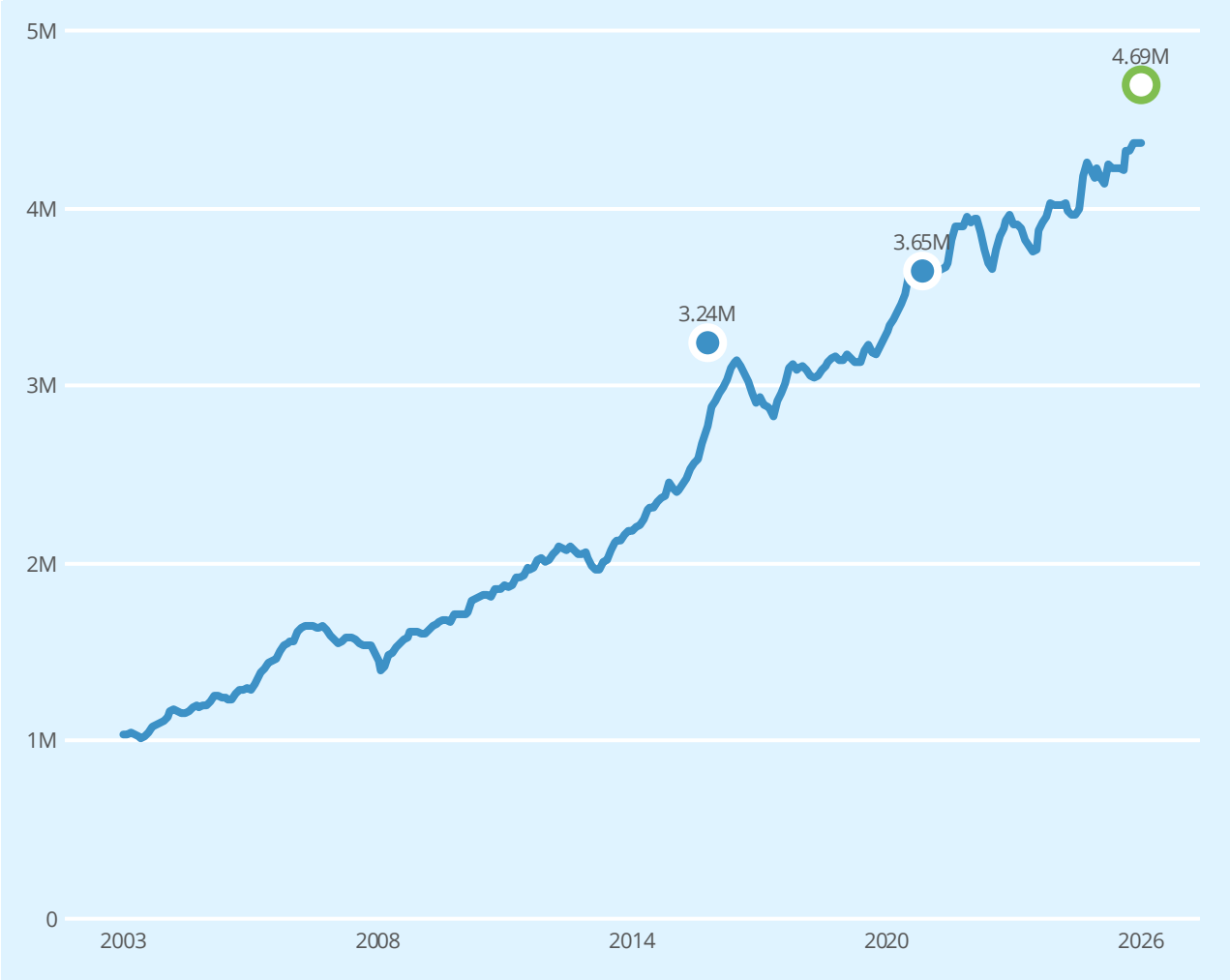
Velkommen til en romslig og praktisk 3-roms andelsleilighet med god planløsning, store vindusflater og en vestvendt, innglasset balkong med gode solforhold. Leiligheten ligger i høy første etasje med heisadkomst, sentralt på Linderud med kort vei til marka, T bane og servicetilbud.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.05.2021	31.05.2021	03.09.2021	3 500 000	3 400 000	247 838	3 647 838
04.06.2016	14.06.2016	20.07.2016	2 600 000	3 060 000	180 000	3 240 000

Leiligheter til salgs i LINDERUD grunnkrets nå

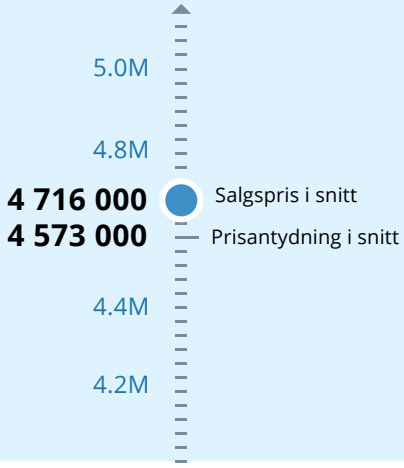
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i LINDERUD grunnkrets siste 6 mnd

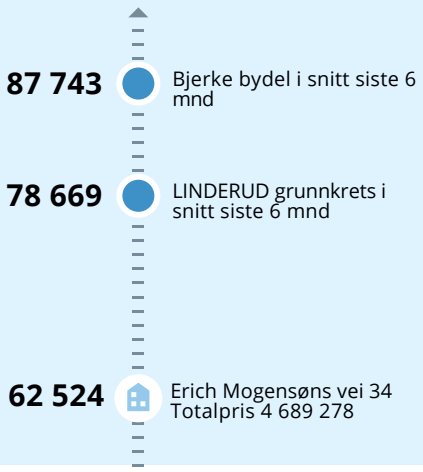
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260078
Addresse	Erich Mogensøns vei 34		
Postnr.	0594	Sted	OSLO
Selgers navn	Lilia Lanner		
Selgers navn	Simon Skodje Skjong		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L L
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spyling av sluk og avløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i borettslaget har det.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

2025. Styret i borettslaget har det.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn overspenningsvern.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i borettslaget har det.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia. 10. november 2022. Vi har dokumenter.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Lilia Lanner*

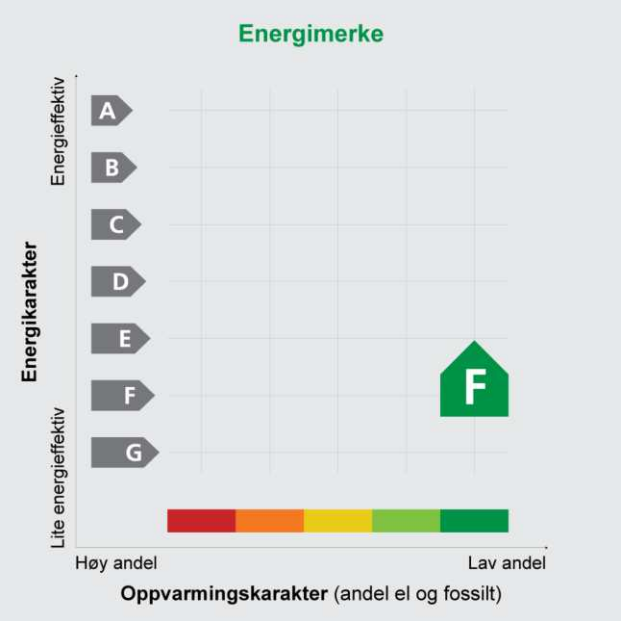
Signert av *Simon Skodje Skjong*

Initialer selger:
L L
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Erich Mogensøns vei 34
Postnr	0594
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	33 /
Gnr.	88
Bnr.	300
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1258551
Dato	03.05.2021



Innmeldt av	Pål Arild Olsen

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

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

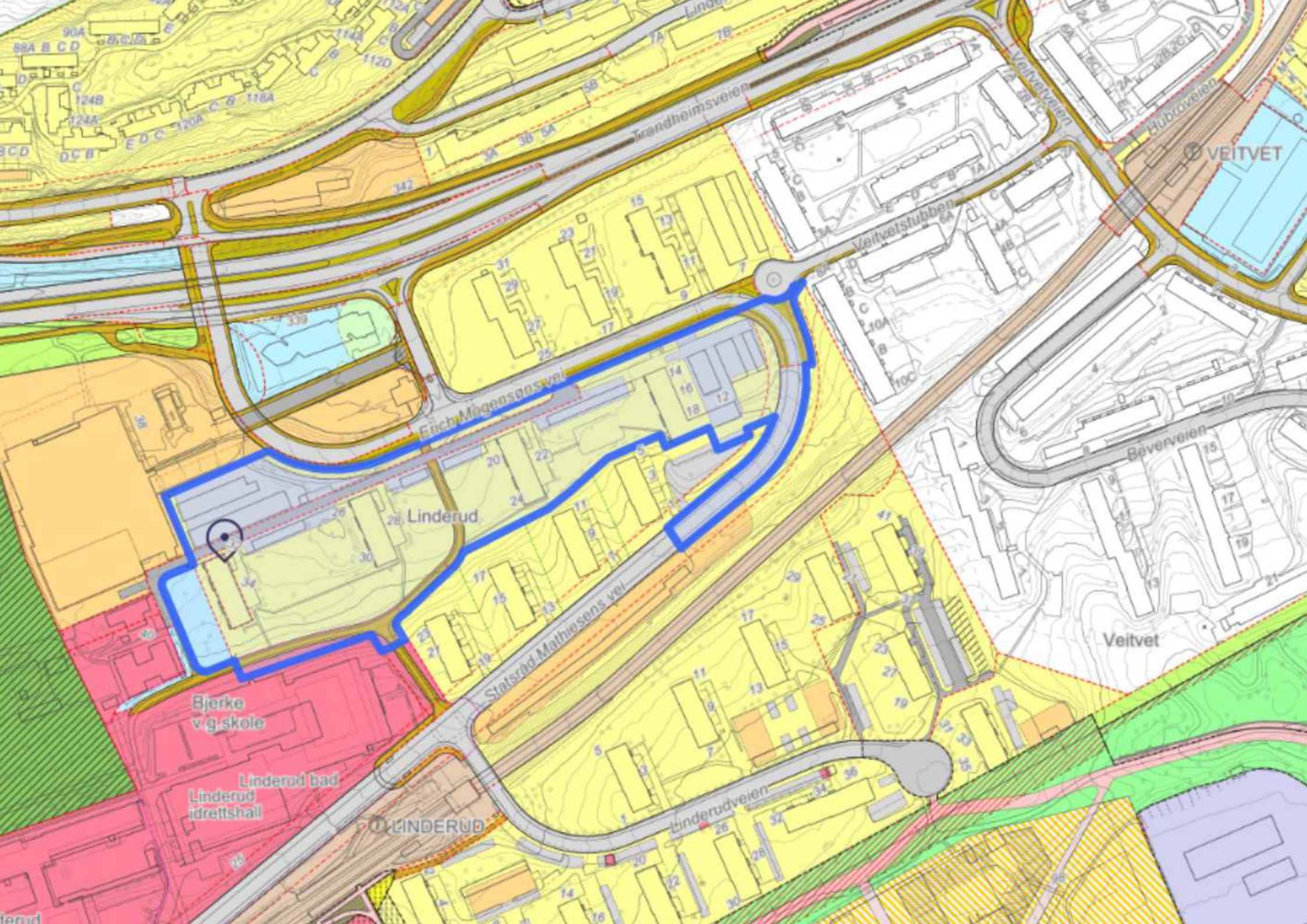
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Trondheimsveien
Erich Mogensens vei
Linderud
Statsråd Mathiesens vei
Linderudveien
Veitvetveien
Veitvetslubben
Hubroveien
VEITVET
Beverveien
Veitvet
LINDERUD
Bjerke v.g.skole
Linderud bad
Linderud idrettshall

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

1. Vedtekter
2. Ordensregler
3. Vaskeri-instruks
4. Avtale om Hundehold
5. Utleiesøknad
6. Garasjekontrakt
7. Sykkelbod-instruks
8. Vaktmesterinstruks
9. Valgkomitéens oppgaver
10. BRANN og rømningsveier
11. Tekniske anlegg i leilighetene

(blank)

Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2025-04-08

Oversikt

1. Rammebestemmelser 2
2. Andeler og andelseiere 2
3. Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier 3
4. Borett og utleie 4
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt 5
6. Borettslagets vedlikeholdsplikt 6
7. Adgang til boligen 7
8. Pålegg om salg og fravikelse 7
9. Felleskostnader og pant i andelen 7
10. Rettsregistrering 8
11. Styret, oppgaver og vedtak 8
12. Generalforsamlingen 9
13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11
14. Vedtektsendringer 11
15. Ikrafttredelse og revisjoner 12

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene **gnr. 88, bnr. 286 og 300** i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt **Borettslagsloven**.

(→ LOV 2003-06-06 nr. 39: http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html)

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. **2.4** og **3.2** d) gjelder:

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

b) Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

a) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.

b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 34 andeler i Borettslaget, ref. Borettslagsloven §4-2:

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

b) Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.

c) Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.

d) Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

1) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

2) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter forutsetningene i Husstandsfellesskapsloven §3.

3) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra en andelseier som nevnt i §2.4 til leietaker av den boligen som andelen er knyttet til.

4) Når en andel overdras har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal påse at de forkjøpsberettigede får gjøre denne retten gjeldende inntil 20 dager etter at søknaden/meldingen om salgsgodkjennelse kom fram til borettslaget.

a) Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers boansiennitet hvilken søker som får overta andelen.

b) Ved lik ansiennitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.

c) Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansiennitet når særlige grunner tilsier det.

d) Andelseier som overtar ny andel må avhende sin tidligere andel innen ett år.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

a) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.

b) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.

c) Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).

d) En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre, unntatt som beskrevet i pkt. c). Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

a) Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.

b) Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.

c) Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjennelse. I tillegg kan andelseieren leie ut hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.

d) Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom
1) Andelseieren er en juridisk person, *eller*
2) Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, *eller*
3) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, *eller*
4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapsloven §68 eller Husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

4.5 Godkjennelse av utleie

a) Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

b) Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand,
inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

a) Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.

b) Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.

c) Rør (synlige og innstøpte) på baderom, etter stoppekran / frem til sluk.
Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.

d) VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.

e) Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap,
inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

b) Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.

c) Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås.
Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling av ventilator / vifte til bygningenes avtrekkssjakter fra alle rom, inkludert kjøkken og bad, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.
Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd eller uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

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

5.9 Ombygging av leilighetene

a) Fjerning av bærende vegger er ikke tillatt.
b) Bruksendring av rom til å bli kjøkken eller bad skal på forhånd godkjennes av Styret.
c) Endring av enheter som Borettslaget har vedlikeholdsansvar for (ref. §6) skal på forhånd godkjennes av Styret.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

a) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
b) Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

a) Vinduer, herunder termoruter,
b) Radiatorer,
c) Ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

d) Sluk på bad,
e) Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
f) Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
g) Garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, ref. Borettslagsloven §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, ref. Borettslagsloven §5-22, 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13, ref. Borettslagsloven §5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, ref. Borettslagsloven §6-1.

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

Funksjonstiden er 2 år, fordelt slik at styreleder og 1 styremedlem med personlig varamedlem trer tilbake det ene året, og 3 styremedlemmer med personlige varamedlemmer det andre året.

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

h) I situasjoner der både styremedlem og varamedlem for en boligblokk over lengre tid ikke kan utføre vervet sitt (f.eks. reisefravær, sykdom, flytting fra borettslaget) kan styret utnevne et varamedlem som stedfortreder for inntil 3 måneder. Ved behov kan utnevnelsen fornyes med 3 måneder av gangen.

11.2 Styremøter

a) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.

e) Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.

f) Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.

g) Styret skal føre protokoll over styrets saker.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

a) Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

b) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.

c) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og når 3 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

d) Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.

e) Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til.
Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjennelse fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

c) Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.

d) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel (35) av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

a) Varsel om at ordinær generalforsamling skal holdes sendes andelseierne minst **8** uker før den holdes.

b) Forslag/saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret minst **5** uker før den holdes.

c) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

d) Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.
Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

a) Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.

b) For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.

c) Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer. Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

a) Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 29. august 1961,
og siden revidert i 1968, 1971, 1977, 1996, 1999, 2002 og 2003.

b) Totalrevisjon iht. ny Lov om burettslag av 6. juni 2003
er vedtatt i generalforsamling 4.april 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.

c) Generalforsamlingen 29. mars 2016 vedtok ett års maksimaltid ved bytte av andel, §**3.2** d).

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

e) Generalforsamlingen 28. mars 2023 vedtok endringer i:
§3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. Borettslagsloven §4-12
Overdragelser der forkjøpsrett ikke gjelder - loven kan ikke fravikes.
§4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt. c):
Endret iht. Borettslagsloven §5-4

f) Generalforsamlingen 8. april 2025 vedtok å legge til §11.1 pkt. h)
om varamedlem stedfortreder.

Linderud Borettslag II

ORDENSREGLER

Linderud Borettslag II er et andelslag hvor andelseierne eier eiendommen med påstående bygninger.

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen med bygninger til enhver tid holder god stand, og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer orden, ro og trygghet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, gjelder følgende ordensregler.

LEILIGHETENE

1. Enhver har krav på nattero mellom kl. **23:00** til kl. **06:00**.
   Håndverksarbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. **20:00** hverdager og kl. **18:00** lørdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
   På jule-, nyttårs- og påskeaften er slikt arbeid ikke tillatt etter kl. **17:00**.
   Akuttreparasjoner kan likevel utføres.

2. Andelseierne har plikt til å bruke leiligheten, teknisk utstyr og apparater på en slik måte at naboene ikke sjeneres.
   - Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.
   - En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.

3. Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.
   - Vannkraner som lekker eller støyer kraftig må repareres snarest.
   - Sluk på badet må renses snarest hvis vann kommer opp ved tømming.
   - Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett for å hindre vanngjennomtrengning.
   - Ved renovering av bad skal den ansvarlige utførende ha våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.
   - Entrédør skal ha navneskilt

4. Klage på overtredelser av forhold nevnt ovenfor skal meldes skriftlig til styret.
   Ved akutt behov kontaktes blokkens styremedlem, vaktmester eller i siste instans politiet.

5. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig verkstedvirksomhet av noe slag.

BYGNINGENE

6. Ytter- kjeller- og boddører skal være låst døgnet rundt.
   I kjellerganger, vestibyler og trappeganger skal det ikke settes sykler, barnevogner, kjelker e.l.
   Kjellerboder er kun for lagerbruk – Det er ikke tillatt å benytte disse som oppholdsrom.

7. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt.
   Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
   Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.

8. Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger o.l.
   må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.

9. Vaskeriene skal brukes etter de instrukser og bestemmelser som til enhver tid gjelder, se instruksen for vaskeri. (Vasketider: 07:00–23:00 hverdager, 07:00–19:00 lørdager, 11:00-19:00 søndager)

RENHOLD OG SØPPEL

10. Kildesortering
    - Husholdningsavfall skal kildesorteres i poser med forskjellig farge som angitt av Renholdsetaten. Posene legges i nedkast utenfor hver blokk (søppelnedkastene i oppgangene ble stengt 2011-09).
    - Papp og papir legges i egen papircontainer ved hver blokk.
    - Glass og metall legges i container for slikt (ved nordvegg EM20).
    - Batterier, el-artikler, maling etc. legges i spesialcontainere (nærmeste er på Shell bensinstasjon).
    - Juletrær skal kastes der vaktmester anviser (i tørkebåsene ute).
    - Byggematerialer, møbler, hvitevarer, elektronikk, bildekk etc. skal andelseier selv frakte vekk. Slikt kan leveres gratis på Haraldrud Gjenbruksstasjon. Ved tvil, kontakt vaktmester.

    Søppel skal ikke lagres / hensettes på trappeavsatser, i fellesområder, eller utendørs.

11. Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.
    - **Ukentlig**: Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider). (Vask av gulv på avsats og i trapp er satt bort til rengjøringsbyrå fom. 2003)
    - **Ved behov**: Vegger og lampekupler.
    - **Årlig**: Matbod i kjeller.

    Hvis renholdsplikten forsømmes over lengre tid kan styret iverksette rengjøring, og ilegge andelseier et gebyr.

UTEOMRÅDET

12. Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.
    - Ballspill er ikke tillatt på gårdsplasser eller inne i vestibyler.
    - Reglene om ro i pkt. 1 gjelder også uteområdene, inkludert lekeplasser.
    - Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
    - Mat til fuglene må ikke legges ut, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

13. Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede felter.
    Oppstilling andre steder vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

    Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt.
    Reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på borettslagets område dersom dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper.

DYREHOLD

14. Dyrehold er tillatt.
    For enkelte hunderaser fordres likevel fremleggelse av gjennomgått dressurkurs.
    Se Avtale om hundehold for betingelser. Punktene 1, 2, 7 der gjelder også gjester.

DIVERSE

15. Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Det samme gjelder hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

17. Generalforsamlingen kan endre ordensreglene.
    Styret kan endre anvisningene nevnt i parentes.

* * *

Ordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i Linderud Borettslag II **2021-04-27**.
De erstatter tidligere regler av 1967-06-22, revidert 1999-03-25, 2002-04-18, 2003-04-08, 2012-03-27.

VASKERIINSTRUKS

1. **Vasketidene** er:
   07:00–23:00 hverdager, **07:00–19:00 lørdager** og **11:00–19:00 søndager**.
   Utenom disse tidene og på andre helligdager skal IKKE vaskeriene benyttes pga. støy fra maskinene.
   NB! Siste vask og tørk må startes innen kl. 22:00 hverdager; 18:00 lørdager/ søndager) for å bli ferdig før stengetid. Etter dette tidspunktet er start sperret.
2. **Tilgang** til maskinene gis ved bruk av **ID-brikke** på berøringsterminal.
   En brikke fungerer kun i én bestemt blokk.
   Brikke bestilles fra vaktmester ved SMS til 971-99923 eller e-post til «vaktmester@Linderudbo.no». Man får da også en ID for internet-pålogging.
   Oppgi: Navn, e-Post, Leilighets-nr. og Erich Mogensøns vei nr.
3. **Penger for vask/tørk** fylles på ID-brikken av brukeren selv:
   - Via nettsiden «**vasketid.no**».Ved pålogging, angi Borettslag = «Linderud2» og avdeling = «EM18», «EM24», «EM30» eller «EM36».
   - Via telefon-app «**EasyLaundry**».
4. **Reservering av tid** på vaskemaskiner og tørketromler kan skje på Terminalen i vaskeriet, via nettsiden «vasketid.no» eller i «EasyLaundry» app.
   En leilighet tillates å reservere maksimum 2 vaskeperioder på én dag.
5. **Fremmøte**: Hvis vasking ikke er startet innen 15 min. etter reservert starttid er det fritt frem for andre å benytte de reserverte maskinene.
6. **Bruksanvisninger** for maskinene er oppslått på vegg eller på apparatene. Følg disse!
7. **Maskinene skal IKKE benyttes til:** Gulvmopper, Gulvtepper, Filleryer e.l.
8. **Vaskeriet skal IKKE brukes til betalte oppdrag** for folk utenfor Borettslaget.
9. **Rengjøring og rydding etter bruk**:
   – Vaskemaskin og tørketrommel skal tørkes av utvendig.
   – Gulvet skal moppes.
   – Rengjør tørketromlenes lofilter.
   Hovedrenhold av vaskeriene utføres av det samme firmaet som vasker oppganger og vestibyler.
10. **Døren** fra oppgangen inn til vaskeriet skal holdes lukket for å begrense støy.
11. **Lyset** skal være slukket når ingen er til stede vaskeriet.
12. **Bordene** skal ikke benyttes til å sortere uvasket tøy på.
13. **Alt tøy skal fjernes fra vaskeriet ved vasketidens slutt**. Ingen tørking her !
14. **Barn** bør om mulig ikke være i vaskeriet.
15. **Husdyr** er ikke tillatt i vaskeriet. Det inkluderer hund og katt.
16. **Feil eller mangler** meldes ved e-post til Vaktmester-L2@Linderudbo.no, ved SMS til 971 99923, eller med lapp i grønn styrepostkasse i vestibyle.

Husk: Hold orden!

Vaskeriinstruksen er utarbeidet av styret i Linderud borettslag II og revidert 2002-03-19, 2009-01-17, 2010-07-13, 2012-06-01, 2018-09-12, 2018-09-12, 2020-05-03, 2020-06-24, 2021-05-09.

(blank)

Linderud Borettslag II

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier: .....

Erich Mogensøns vei …… Leilighet nr. ……

er gitt adgang til å holde hund, type: .....

Hundens navn: …… Fødselsår: ……

Betingelser:

1. Hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger og heiser.
   Den skal luftes utenfor borettslagets område.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes hund måtte påføre Linderud Borettslag II, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster- og grøntanlegg etc.
3. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger og heiser, på veier, plener m.v.
4. Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere på lukt eller bråk, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at hunden må fjernes fra leiligheten.
5. Følgende raser krever skriftlig tillatelse fra borettslagets styre:
   Amstaff, Dobermann, Grand Danois, Grønlandshund,
   Riesenschnauzer, Rotweiler, Schäfer, St. Bernhardshund.
6. Raser nevnt i pkt. 5 skal ha gjennomgått dressurkurs.
   Attest for gjennomgått kurs sendes borettslagets styre.
7. Hunden må ikke være alene i leiligheten uten å være trent for og fortrolig med dette, og da normalt ikke lenger enn 8 timer sammenhengende.
8. Hunden bør ikke luftes av mindreårige barn, og skal fortrinnsvis luftes og føres av husstandens medlemmer.
9. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene.
   Dersom reglene ovenfor ikke blir overholdt, vil hunden bli forlangt fjernet med tre måneders varsel.
10. Borettslagets styre avklarer evt. uenighet hos beboerne om tolkning av disse reglene. Det vises forøvrig til:
    Lov om hundehold - LOV-2003-07-04-74,
    og Lov om burettslag - LOV-2003-06-06-39 §5.11.

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, ... / .....20……

.....	.....
Linderud Borettslag II	Andelseier

(blank)

Linderud Borettslag II

SØKNAD OM UTLEIE

1. Andelseier: .....

   Erich Mogensøns vei nr. ..... Leilighet nr. ..... Andel nr. .....

2. Andelseiers adresse under utleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: ..... Epost: .....

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig leietaker: .....

   Telefon: ..... Epost: .....

4. Årsak til utleie er: .....

   .....

5. Andelseier er fortsatt ansvarlig for at månedlig husleie for hans/hennes andel blir innbetalt til Linderud Borettslag II.

6. Leietaker skal gis en kopi av vedtekter og ordensregler for Borettslaget. Andelseier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer disse.

   Dokumentene kan hentes fra Borettslagets nettsted www.Linderudbo.no/L2/.
   Eier skal selv ha dokumentene tilgjengelige i tilfelle tvister oppstår.
   Ved behov for trykte eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

8. Utleien varer fra og med ..... til og med .....

9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

....

Andelseier Leietaker

Linderud, ... / ..... 20.....

.....

Styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Linderud Borettslag II før innflytting skjer.
Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til andelseier, leietaker og forretningsfører.

(blank)

Linderud Borettslag II

Kontrakt
for brukerrett til Borettslagets garasjer

1. Garasjeanlegget er en del av Linderud borettslag II
   Kun borettslagets andelseiere kan få brukerrett til garasje. Ingen andelseier kan ha brukerrett til mer enn 1 - en - garasje.
   Linderud borettslag II v/styret disponerer likevel et nødvendig antall garasjer for vaktmester og vaktmesterutstyr.

2. Brukerrett til garasje tildeles på søknad etter forutgående kunngjøring. Søkernes boansiennitet legges til grunn for innbyrdes rangering.
   Bytte av garasje kan skje. Bytte skjer også etter boansiennitet

3. Ved tildeling innbetales et rentefritt depositum. I tillegg betales en månedlig leie.
   Såvel depositum som leie fastsettes av styret.

4. Garasjen skal brukes til oppstilling av registrert bil/motorkjøretøy som andelseier eller et av husstandsmedlemmene disponerer.

5. Linderud borettslag II er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder nødvendig forsikring som dekker bygningsmessige skader oppstått ved brann, innbrudd etc.
   Innvendig vedlikehold av garasjen påhviler brukeren, som også må rette seg etter de til enhver tid gjeldende brannforskrifter, og pålegg vedtatt av borettslagets generalforsamling.
   Bruker plikter å holde garasjen avlåst.
   Styret kan pålegge brukerne dugnadsarbeid.

6. Fremleie/utlån av garasjen er kun tillatt etter godkjenning av styret, og kun til borettslagets beboere. Fremleie utover 2 år kan ikke godkjennes.

7. Dersom kontrakten misligholdes kan styret si den opp med 1 - en - måneds varsel.
   Også bruker kan si opp kontrakten med 1 - en - måneds varsel.

8. Garasjen kan ikke omsettes.

9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

Denne kontrakt er inngått og underskrevet i 2 eksemplarer mellom Linderud borettslag II og bruker.

Linderud, ... Garasje: ..... Brukers leilighet: .....

Reg.nr: ..... ☐ Elektrisk ☐ Hybrid ☐ Hydrogen ☐ Bensin ☐ Diesel Brukers telefon: .....

....

For styret Bruker

(blank)

Linderud Borettslag II



Instruks for

SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

I vintersesongen kan også akebrett, ski o.l. oppbevares her.

Sykler, barnevogner og annet i boden
SKAL være permanent merket
med eierens navn og telefonnummer
og gjerne også med oppgang og etasje.
Merkelapp/skilt må sitte skikkelig fast!

Det er ***ikke plass til*** avlagte sykler/vrak/deler,
og absolutt ikke til
bildekk, møbler, bygningsmaterialer mm.

Uvedkommende eller umerkede gjenstander fjernes uten varsel !

2018-05-23

(blank)

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

Vaktmester er ansatt av Linderud borettslag II. Nærmeste overordnede er borettslagets styre, samt i gitte situasjoner borettslagets forretningsfører.
Styret kan endre denne instruksen.

2. Forholdet til andelseiernes plikter

Vaktmester skal til enhver tid påsé at det er god orden i blokkene med tilliggende uteområder, og at andelseierne overholder sine plikter med hensyn til renhold av og ryddighet i trappeoppganger, vaskerier og andre fellesarealer.

Vaktmester skal påse at ikke uvedkommende ting blir stående i kjellerganger og fellesrom.

Vaktmester skal, i samarbeid med styret, håndheve det som står i ordensregler og vedtekter for borettslaget.

3. Utvendige områder

Om vinteren skal vaktmester på en forsvarlig måte utføre snørydding og strøing av stikkveier, foran inngangsdører, på parkeringsplass, foran garasjer, og ellers der det er nødvendig.

Om sommeren skal vaktmester holde de utvendige områdene i orden til enhver tid, utføre feiing / spyling rundt blokkene og av stikkveier, og klippe plener, hekker, busker og trær.

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

Vaktmester skal sjekke lekeapparatene mht. sikkerhet, og om nødvendig foreta enklere utbedringer.

Vaktmester skal holde øye med borettslagets anlegg, som sluk og avløp

4. Bygninger

Vaktmester skal hyppig etterse ytterdørenes elektriske låser og døråpnere, som er utsatt for stor slitasje. Ved behov skal det skiftes pakninger, kraner og flottørkraner.

Vaktmester skal påse at alle ruter i kjellervinduer og inngangspartier er hele, og sørge for at kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær.

Vaktmester skal kontrollere taktekking og taksluk rutinemessig, iht. vedlikeholdsplan.

5. Innendørs tilsyn

Vaktmester skal skifte elektriske lamper og sikringer når disse er utbrent.
Vaktmester skal føre tilsyn med vaskeriene, og stake vasker og sluk ved behov.
Feiing av kjellerganger skal skje når nødvendig.

6. Teknisk anlegg

Vaktmester skal føre tilsyn med borettslagets maskiner i fyrhus, vaskerier og ventilasjonsrom, med heisene, og med øvrig maskinelt utstyr.
Smøring av motorer, utskifting av vifteremmer osv. skal skje iht. vedlikeholdsplan.

Vaktmester skal føre tilsyn med alle tekniske anlegg for sentralvarme.
Vaktmester plikter å gjøre sitt beste for at varmereguleringen skjer med best mulig økonomi, og skal følge den instruks som er gitt for bruk og stell av anleggene.

7. Avfall

Vaktmester skal påse at søppel og annet avfall anbringes kun i de beholderne som er bestemt for dette. Søppelkasser skal tømmes ved behov. Søppel i fellesområdene inne og i fellesarealene ute skal fjernes.
Vaktmester skal føre tilsyn med containere og beholdere for kildesortert avfall:
papir/papp, glass/metall og matavfall/plast/restavfall, og varsle renholdsverket om tømming hvis beholderne nærmer seg fulle.

8. Retting og melding av feil

Vaktmester skal være andelseierne behjelpelig med å rette forekommende feil ved borettslagets anlegg og innretninger som krever øyeblikkelig utbedring.
Hvis mulig og ønskelig skal vaktmester utføre mindre vedlikeholdsarbeid på bygg, anlegg og utstyr.

Vaktmester plikter å sørge for opplåsing av dører for håndverkere og servicepersonell.

Vaktmester må snarest melde fra til styret eller forretningsfører om større mangler som oppdages, og som man mener det er påkrevet å utbedre.
Utbedring av mindre mangler iverksettes av vaktmester direkte.

9. Verktøy og rekvisita

Vaktmester er ansvarlig for verktøy og rekvisita som er anskaffet av borettslaget.
Begge deler skal oppbevares ordnet, slik at de lett kan gjenfinnes ved behov for bruk.
Materiellet skal sikres mot bruk av uvedkommende, og mot at andre kan skade seg på det.

10. Øvrige oppdrag

Vaktmester skal utføre de øvrige oppdrag som styret eller forretningsfører gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterarbeidet.

Vaktmester skal vise villighet til å yte rådgivning og assistanse til den enkelte beboer når dette relateres til borettslaget. Assistanse utover dette, og som har med den enkelte andel å gjøre, kan vaktmester utføre mot betaling fra den enkelte beboer. Slikt arbeid skal skje utenom arbeidstiden, unntatt i akutte tilfeller.

11. Vaktordning/Boplikt

For å få en tilfredsstillende vaktordning har hovedvaktmester boplikt i borettslaget, som stiller tjenestebolig til disposisjon. Vaktordningen innebærer at en vaktmester har beredskapsvakt, også på lørdager og helligdager. I vinterhalvåret er behovet spesielt snørydding og feilretting på varmeanlegg. Hele året gjelder ansvar for flagging på offisielle flaggdager, ved begravelser og ved andre passende anledninger.

Hensikten med boplikten er at vaktmester har nærhet til det som skjer i borettslaget, og ved særlig behov må kunne rykke ut utenfor arbeidstiden.
Det presiseres at vaktmester ikke skal forstyrres på fritiden med oppdrag som godt kan vente til arbeidstidens start.

Beredskapsvakt forstås som tilgjengelighet innenfor rimelig tid ut fra de behov som kan oppstå i en vaktmestertjeneste. Den gjelder som en hovedregel, og kan justeres etter behov i samråd med styret. Arbeidsmiljølovens krav må ivaretas.

12. Samarbeid.

Vaktmester i borettslaget rapporterer direkte til styret, og setter opp en vaktplan for minimum et halvår. Denne planen forelegges styret, og bekjentgjøres for andelseierne. Endring av planen må godkjennes.

Vaktmester bør tilstrebe et normalt godt forhold til den enkelte beboer.

I forhold der det kan oppstå uregelmessigheter mht. forståelsen av arbeids- og vaktfordelingen, må dette løses i samarbeid med borettslagets styre.

13. Arbeidsforhold

Bruk av overtid anses å være unødvendig i det daglige arbeid. Planlagt overtid må avtales med arbeidsgiver. Avtale er likevel ikke nødvendig i tilfeller der det kreves øyeblikkelig innsats.

Det forventes at vaktmester har forståelse for at en fri stilling krever tilsvarende ansvar.

Til enhver tid gjelder bestemmelser/tariffavtale for Norsk kommuneforbund (Fagforbundet Oslo og Omegn Vaktmesterforening).

Ved eventuelle tvister om forståelsen av denne instruksen, gjelder Arbeidsmiljøloven og nevnte tariffavtale.

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

(blank)

Valgkomitéens oppgaver

Valgkomitéens Formål:

Valgkomitéens hovedoppgave er å finne kandidater til:

- Styreleder – Bør ha sittet som styremedlem i minst én 2-års valgperiode.
- Styremedlemmer– Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Varamedlemmer – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Valgkomité – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå Generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. Den skal rekruttere mulige kandidater iht. **Vedtektenes §11.1**:

- ***Blant andelseierne og deres ektefeller/partnere***
- ***Begge kjønn bør være representert i styret***

Den skal deretter gi en **innstilling** som anbefaler hvem som bør sitte i det neste styret.

Valgkomitéens innstilling fremmes på Generalforsamlingen før andelseierne går til avstemning.

Guide for valgkomitéen:

1. Oppstartsmøte:
   Holdes 4-6 måneder før Generalforsamlingen (omkring november året før).
   Valgkomitéen bør blant medlemmene utpeke en **leder** som får ansvar for videre fremdrift.

2. Kartlegging av kompetanse og behov:
   Snakke med styremedlemmene.
   Avklare om styremedlemmer på valg er villige til gjenvalg, og om valgkomitéen trenger nye medlemmer.

3. Kandidatsøk og rekruttering:
   Finne og verve kandidater som valgkomitéen og andelseierne mener egner seg.
   Samtlige som innstilles må samtykke til å stille til valg.

4. Innstilling:
   Valgkomitéens innstilling sendes ut med innkallingen til Generalforsamling.
   Vedtektenes §12.3 angir at utsending skal skje høyst 20 dager før General-forsamlingen skal avholdes.

5. Valg
   Valgkomitéens leder, evt. et annet medlem, bør være til stede på General-forsamlingen for å svare på mulige spørsmål.

(blank)

BRANN og RØMNINGSVEIER

HVIS DET BRENNER:

1. **Sørg for å varsle andre i leiligheten slik at de kan komme seg ut.**
2. **Varsle brannvesenet på telefon 110.**
   Oppgi nøyaktig adresse, inkludert etasje. Dette kan du også lære barna.
3. **Prøv å slukke.**
   Det er viktig å rette slukkemiddelet mot roten av flammen.
4. **Orientér brannvesenet når de kommer.**
   Si i fra dersom noen ikke har klart å komme seg ut av huset.

RØMNINGSVEIER:

5. Normalt kan **trappegangene** benyttes for å komme seg ned og ut. Disse har nødlys i tilfelle strømbrudd. Det skal være fri passasje, uhindret av sykler, barnevogner o.l.
6. I **4. og 8. etasje** er det **tverrganger** mellom de tre trappegangene i hver blokk.
   Forsøk en annen trappegang hvis det er for mye røyk der du er.
7. Dersom leilighetens inngangsdør ikke kan nås, finnes i siste instans **nødveier** mellom leilighetene **via balkongene**.
   - Endeleiligheter har luke i gulvet ved endeveggen og stige på veggen på balkongen under.
   - Midtleilighetene har en luke i betongveggen mot motstående leilighet og oppgang. Denne er dekket av en porøs plate på hver side som kan sparkes ut i nødstilfeller.
8. **HEISER** skal ikke benyttes under brann.
   Heissjakten kan være fylt av røyk, og heisen kan stanse slik at man ikke slipper ut.
9. Brannvesenet anbefaler IKKE montering av branntau i så høye blokker som våre.

SLUKKING m.m.:

10. **BRANNSLANGE** med vann finnes i hver leilighet: **i skap under kjøkkenvask, eller på bad**.
    For vestibyle og inngang er det brannslange på første trappeavsats i hver oppgang.
    Vann er fint til å slokke branner i møbler, papir og treverk med, men husk at vann ikke må benyttes ved brann i fettgryter eller i væsker/kjemikalier.
11. **BRANNSLUKKER** anbefales i hver leilighet. Som regel benyttes et 6 kilos pulverapparat.
    Slike apparater må ettersees årlig, og etterfylles ved behov. Se anvisning på apparatene.
12. **LUKK dører og vinduer** hvis brennede rom forlates, slik at brannen ikke får oksygen.
    Dermed dempes / kveles den, og spredning begrenses.
13. Ved brann i **ELEKTRISKE** apparater eller ledninger skal støpsel trekkes ut, eller strømmen slås av i sikringsskapet.
14. **BRANNVARSLER** (røykvarsler) er påbudt, med minst én i hver leilighet.
    Borettslaget har montert en optisk og en ionisk røykvarsler i hver leilighet først i 2006.
    Disse har 10-års batteri. Husk kontroll månedlig: Trykk og hold knappen inntil varsellyd.
    Ved defekt brannvarsler, kontakt vaktmester for utbytting.

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Informasjon om brannvern: www.brannvernforeningen.no

Er din bolig brannsikker ?

SJEKKLISTE



		JA	NEI	
1	Røykvarsleren fungerer, og det er skiftet batteri i løpet av det siste året.	☐	☐	Alle boliger skal ha minst en røykvarsler - flere anbefales. Test røykvarsleren månedlig. Bytt batteri årlig!
2	Boligen har slokkeutstyr, og du har lest bruksanvisningen nøye.	☐	☐	Alle boliger skal ha håndslokkeapparat eller husbrannslange. Les bruksanvisningen!
3	Rømningsveier er åpne, lett tilgjengelige og ikke blokkerte.	☐	☐	Se til at rømningsveiene er ryddet. Ved brann må du kunne komme deg raskt ut uten å bruke nøkkel.
4	Lysestaker og lysmansjetter er av ubrennbart materiale.	☐	☐	Fjern brennbare lysestaker og lysmansjetter. Slokk alltid stearinlyset før du forlater rommet!
5	Sikringene er fast tilskrudd, ikke for varme og de "går" sjelden.	☐	☐	Dersom noe er galt med sikringene, kontakt elektriker for å sjekke det elektriske anlegget.
6	Komfyren er alltid under oppsyn når du lager mat.	☐	☐	Mange branner skyldes tørrkoking. Blir du avbrutt mens du lager mat - slå av komfyren!
7	Du passer på at elektriske ovner ikke er tildekket av klær, gardiner og andre brennbare ting.	☐	☐	Pass på at ovnene er plassert i trygg avstand fra brennbart materiale. Ovnene må ikke tildekkes!
8	Du fyrer riktig, og tømmer aske på forsvarlig måte.	☐	☐	Fyr med tørr ved og ha alltid god trekk. Aske kan være brannfarlig i flere dager - tøm aske forsvarlig!



Svarer du nei på noen av punktene, bør du gjennomføre de tiltak som er foreslått.

VED BRANN, RING 110 !

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene
- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL: 2

1. BADEROM 3

1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN 3
1.2 BYTTING AV SLUK 3
1.3 RENSING AV SLUK 3

2. VENTILASJON - AVTREKK 3

2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE 3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM. 3

3. VANN OG AVLØP 4

3.1 KJØKKEN 4
3.2 BAD 4
3.3 ANDRE 4

4. OPPVARMING - VARMEMÅLING 5

4.1 RADIATORER 5
4.2 VARMTVANN 5

5. ELEKTRISK TILFØRSEL 6

6. TV-KABELANLEGG 6

6.1 DRIFTSANSVAR 6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER 6

7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG 6

8. TELEFONKABEL 7

9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG 7

10. BALKONG 7

10.1 BALKONGDØR 7
10.2 INNGLASSING 7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP 7
10.4 MARKISE 8

11. HEISER 8

12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE 8

13. REFERANSER / LINKER 8

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.
Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og skal leses før man starter oppussing.
Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.

Fordeling av vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i **Borettslagets vedtekter §5 og §6**, og må også leses!

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

Endrede forskrifter for arbeid på bad trådte i kraft fra juli 2010.

Ved renovering skal Byggebransjens våtromsnorm **BVN** følges:

→ Det skal monteres godkjent membran i gulv og vegger.
Dette skjer på andelseiers regning.

→ Arbeidet skal utføres av håndverker med våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.

→ Oppussing av bad skal meldes på forhånd til Borettslaget for å sikre fagmessig utførelse.

1.2 Bytting av sluk

Våre avløpsrør ble fornyet etter Dakki-metoden i 2010, og sluk/avløp fra bad er dermed belagt med epoxy innvendig. Dette kompliserer utskifting av sluk.

I samråd med folk fra Dakki m.fl. har vår rørlegger nå funnet en fremgangsmåte for å bytte ut sluk som er Dakki-behandlet. Pris (2014): 11.500 kr + MVA.

→ Ingen får bytte sluk på egen hånd, fordi dette krever spesialkompetanse.
Borettslagets faste rørlegger skal vurdere behov og utføre utskifting.

Kontakt Juuls Rørservice AS, www.juuls.no, tel. 22720800
Beregn inntil 2 uker fra bestilling til utførelse.

- Hvis bytte er påkrevet betaler LBR2 hele kostnaden, iht. vedtektenes §6.3.
- Hvis bytte ikke er påkrevet, men likevel ønskes, vil LBR2 betale halve kostnaden.

1.3 Rensing av sluk

- Andelseier har ansvar for å rense sluket på badet for hår og skitt slik at det tar unna vannet fra badekar, dusj og håndvask (ordensreglenes §3).

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

a) Ventiler for frisk luft inn finnes i overkant av en del av vinduene, samt på yttervegg på kjøkken og i begge soverom. I tillegg kan man selvsagt ha vinduer på gløtt.
b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad.

Det frarådes sterkt å stenge alle ventiler for tilførsel av friskluft, siden avtrekket da vil gi undertrykk i leilighetene, og fuktighet ikke vil transporteres ut.

2.2 Avtrekk fra bad, kjøkken, komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglenes §2 fastslår:

"Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg."

Årsaken er at egne vifter mot felles avtrekkskanaler vil skape overtrykk i kanalene, slik at uren luft vil blåse ut i andre leiligheter. Kjøkkenventilator må ha filtre som renser luften før den slippes ut i rommet igjen. Strømmen av luft fra friskluftinntak til avtrekksventiler vil ta med seg den brukte luften.

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

a) Rørsjakten ligger inntil avtrekkssjakten, mot stuen.
I stuen finnes det en serviceluke i kroken mot kjøkkenet for å komme til rørene.
I den sjakten ligger også kabler for TV-anlegg og fibernett.

b) Tilgang til denne luken må ikke blokkeres ved f.eks. å sette panél over -- da må man i så fall lage en luke av panél som kan fjernes ved vedlikeholdsbehov.

c) Stoppekraner og varmtvannsmåler står vanligvis under kjøkkenbenken, men på enkelte steder finnes disse i stedet bak serviceluken.

3.2 Bad

a) Rørsjakten er kombinert med avtrekk, og har en serviceluke i entréen.
Bak luken finnes stoppekraner for badet, og måler for varmtvann til badet.
Tilgang til luken må ikke blokkeres.

b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

a) Avløpsrør innkasset i entreen mot heissjakten (ikke i endeleiligheter).

b) Avløpsrør fra tak og gammelt rør til brannslanger, gjennom soverom mot vest, i annenhver leilighet. Rørene er innkasset inne i det originale garderobeskapet i hjørnet nærmest oppgangen.

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

a) Leilighetene har radiatorer i stue, på kjøkken, i soverom øst og soverom vest.

b) Hver radiator har en varmemåler som rapporterer forbruk via radiosignaler. Forbruket kan følges på http://www.istaonline.no ved pålogging med tildelt ID. Målerne kan også avleses manuelt ved bruk av trykknapp og display (bruksanvisninger kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/)

c) Radiatorene har tidligere hatt manuelle reguleringsventiler. Høsten 2019 ble det skiftet til termostatventiler i alle leiligheter man kom inn i, og i de resterende på sommeren 2020.
Skalaen * 1 2•••3•••4 5 representerer temperatur, der 3 tilsvarer ca. 20 grader. Radiatoren vil slå seg på når det er kaldere enn innstilt, og slå seg av og bli kald når ønsket temperatur er oppnådd. Bruk et termometer til å se lufttemperaturen i rommet, og finjuster termostaten til ønsket varme.
OBS: Også i laveste stilling (*) vil radiatoren slå seg på hvis det blir ned mot 0 grader i rommet, for å hindre at vannet i radiatoren fryser og skaper lekkasje.

d) Hver radiator har en ventil for å tappe ut uønsket luft. Dette bør gjøres hvis radiatoren varmer dårlig, eller hvis man hører lyden av vann som renner.
En spesiell firkantnøkkel stikkes inn i enden av lufteventilen og vris. Det vil komme noe vann, så hold en boks eller flaske under mens det tappes luft.
NB! Ikke skru selve ventilen ut av radiatoren!
Luftenøkkel (5 mm firkanthull) kan kjøpes hos f.eks. Jernia eller Clas Ohlsson.

e) Enkelte andelseiere har etter eget ønske fjernet noen av radiatorene.
- Styret skal varsles før slikt gjøres, slik at varmemålere avregistreres.
- Hvis radiatorer senere ønskes remontert, må andelseieren bekoste dette selv, også etter evt. eierskifte – ved salg er demonterte radiatorer en mangel.

f) Radiatorer kan demonteres ved oppussing.
Ventilene for tilførsel og utløp må stenges først, og holdes stengt mens radiatoren er demontert. Utløpsventilen har et lokk som må skrus av før ventilen kan betjenes med Unbraco-nøkkel. Vannet i radiatoren må samles opp når koblingene skrus av.
- Ved tvil om fremgangsmåte, kontakt vaktmester.

g) Hvis andelseier selv ønsker å skifte radiator, f.eks. ved større oppussing, kontakt Vaktmester.
- Det må monteres en type som er godkjent av Borettslaget.
- Etter skifte må varmemåler monteres av firma ISTA.

4.2 Varmtvann

- Varmtvannsinntakene til kjøkken og bad har volummålere som rapporterer forbruk via radiosignaler. Målerne har tellere som også kan avleses manuelt.

5. Elektrisk tilførsel

a) Sikringsskapet er innfelt i veggen i oppgangen utenfor entredøren.

b) Andelseieren har ansvaret for elektriske installasjoner fra og med leilighetens sikringsskap/hovedsikring, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

c) Felles stigeledninger i oppgangene **var** dimensjonert for 25A hovedsikring for hver leilighet. Enkelte ønsket høyere strøm, spesifikt for induksjonskomfyr på kjøkken. De felles stigeledningene er oppgradert, og **alle leiligheter kan nå ha inntil 40A hovedsikring**.
Oppgradering av leilighetens sikringer, samt kabling frem til kjøkken, må besørges og bekostes av andelseieren (ref. Vedtektenes §5.1e).

6. TV-kabelanlegg

a) Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet. (DATA og RADIO er ikke lenger i bruk: Vi har fibernett, og FM-nettet er nedlagt).

b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.

c) Andelseieren har ansvaret for kabler mellom leilighetens uttak og egne apparater, inkludert evt. forgreninger til andre rom i leiligheten.

d) Gammelt TV-uttak (TV og RADIO) som var innfelt i veggen er ikke lenger i drift, og kan fjernes om ønskelig. I 6.etg. kan kabel til uttaket fra balkongen også fjernes.

6.1 Driftsansvar

Borettslaget har vedlikeholds- og driftsavtale med firma ATMcom AS for TV-kabelanlegget og fibernettet for Internet, inkludert drift og feilretting. Feilmelding: e-post, telefon – Se våre nettsider www.Linderudbo.no/L2/, samt oppslag i vestibylene.

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

a) Borettslaget har siden 2019-04 fellesavtale for TV-pakke «Start 30» fra Get/Telia.

b) Hver leilighet har gjennom fellesavtalen rett til 1 stk. Get box Micro eller Get box. Dekoderen eies av Get/Telia, og andelseier er ansvarlig for utdelt dekoder overfor dem. Ved salg av leilighet kan dekoder overdras til ny andelseier, men dette skal meldes til Get/Telia Kundeservice.

c) Det er mulig å melde seg ut av fellesavtalen for TV på årsbasis.
Se skjema med betingelser på http://linderudbo.no/TV/TV_Fellesavtale.html

7. Fibernett: Internet-tilgang

a) Borettslaget installerte høsten 2016 **fibernett** med 4 fibre til hver leilighet.
En fiber benyttes til Internet-tilgang, og en fiberswitch er installert i hver leilighet. Tre fibre er ledige for fremtidige tjenester.

b) Borettslaget har avtale med ATMcom AS om levering av Internet-tilgang, og har gjennom fellesavtale 250 Mb/s (symmetrisk) til samtlige leiligheter. Dette betales gjennom de månedlige fellesutgiftene, og er spesifisert på husleieblankettene.

c) Høyere hastighet kan bestilles fra ATMcom, og tilleggsprisen faktureres i så fall direkte fra firmaet til andelseieren.

d) Switchene mot fibernettet i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet. Krav til renseprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at andelseier ikke har adgang til å åpne

boksen, og vil miste garantien hvis forseglingen brytes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den dras ut av fiberboksen. Andelseier må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing. Pris for fiber re-terminering var 3500 kr. i desember 2021.

8. Telefonkabel

a) Kommer inn i leilighetene i røråpning i taket over entrédøren på siden nærmest heisen.
Benyttet til fasttelefon, alarmsystem, og (historisk) Internet via ADSL/VDSL.

b) Kabling og apparater inne i leiligheten er andelseierens ansvar.

c) Kabelnettet vedlikeholdes av firmaet Relacom, på oppdrag av teleoperatørene.

NB! Telenor melder i april 2022 at «**kobbernettet stenges om kort tid**».

9. Porttelefon og ringeanlegg

a) Porttelefon til ringetablå ved ytterdør er montert i entréen på veggen mot badet. Telefonen har knapp med nøkkelsymbol til å åpne ytterdøren.

b) Ringeknapp utenfor entrédør er koblet til "ding-dong" dørklokke øverst på veggen mot badet.
NB! I noen oppganger har dørklokkene batterier som må skiftes ved behov.

10. Balkong

Bruksanvisning fra leverandørene kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/.

10.1 Balkongdør

Dette er en heve/skyvedør. For å kunne skyve døren sideveis må den være hevet:

a) Åpning: Hendelen på innsiden dreies så den peker ned. Døren kan nå skyves sideveis

b) Lukking: Døren skyves sideveis til åpningen er stengt.
Hendelen på innsiden dreies deretter så den peker opp. Døren er nå maksimalt forseglet.
Hvis man unnlater å senke døren ved lukking, vil det trekke fra døren.

c) Vedlikehold: Metallskinnen som døren glir på bør holdes ren. Evt. slagg av olje mm. fjernes med white-spirit. En ren skinne gir også mindre støy når døren beveges.

10.2 Innglassing

Den nedre delen av glassene er fast, mens den øvre delen har 6 ruter i front som kan skyves helt til siden og vris 90° slik at man får full åpning. I tillegg har sidevindu og det ene frontvinduet beslag for luftestilling.
NB! Vinduene må festes/låses slik at de ikke skades ved vind.

10.3 Regn, vann og avløp

a) I gulvet er det en rist med avløp ca. 1 meter inn fra glassene. Denne bør ikke dekkes av tepper e.l. Hvis det samler seg mye rusk og skitt under risten kan den løftes opp slik at rennen under kan rengjøres.

b) Ved regn og vind mot balkongen vil noe vann komme inn i sprekkene mellom rutene. I underkant av rutene er det en renne som samler opp dette vannet, men denne har i utgangspunktet ikke avløp. Det kan med fordel monteres en tynn slange til risten i gulvet.

c) En konstruksjonssvakhet gjør at ved regn og vind kan vann komme inn i hulrom i konstruksjonen, og det kan da dryppe noe fra beslagene i skillet mellom betongtak og den utstikkende delen av balkongen. Dessverre er det ingen kjent løsning for helt å unngå dette.

10.4 Markise

Markisen gir solskjerming på utsiden av glasset. Opp/ned styres av en elektrisk bryter som er montert like på innsiden av skyvedøren mellom stue og balkong.
NB! Ved kraftig vind må markisen rulles opp.
Vedlikeholdsansvar: Andelseier bekoster evt. reparasjoner.

11. Heiser

Borettslagets 12 heiser ble skiftet ut i perioden 2016-09 til 2018-04. Fabrikat: Schindler.

- Maksimum kapasitet: 900 Kg. Hastighet: 1,6 m/s. Automatiske skyvedører i alle etasjer.
- Alarm i kupéen med taleforbindelse til døgnbetjent vaktsentral.
- Hver oppgang har heis, med stopp i Kjeller (-1), Utgangsetasje(0) og boligetasjene 1 til 13. I midtre oppgang i hver blokk går heisen opp til taket(14). Nøkkel kreves for dette.
- Under flyttejobber kan heisen kjøres manuelt. Kontakt vaktmester for lån av nøkkel!
- **Unngå** at skitt, grus mm. legger seg i sporet for skyvedørene. Det vil kunne stoppe heisen.

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

- En "RedBox" flatrullet brannslange, under oppvaskkum på kjøkkenet, eller på badet. Slangen er fast tilkoblet en kran. Bruksanvisning står på lokket.
- To røykvarslere, 1 stk. optisk og 1 stk. ionisk. Disse er ikke tilknyttet noe felles anlegg, og varsler dermed kun lokalt. De er i utgangspunktet utstyrt med langtidsbatteri, med typisk levetid på 7 år. Defekte røykvarslere kan byttes hos vaktmester.
  Noen av batteriene er fast montert, og kan ikke tas ut uten verktøy. Ved feil der varslerne piper kontinuerlig kan batteriet frakobles ved å trekke ut en liten sort bøyle.

13. Referanser / Linker

Borettslagets nettsider: http://linderudbo.no

BVN: Byggebransjens våtromsnorm
→ http://www.byggforsk.no (søk på «våtrom»)

Fagrådet for våtrom:
→ http://www.ffv.no/

-o-

OPAK

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Dybdeundersøkelse av fuktinntrengning ved trappene ned til kjeller ved nr. 14-18.	2	25 000				
2	Full utskifting av grunnmursplast og drenering, alle bygg.	TGIU					
3	Feste grunnmursplasten der den ikke er tilstrekkelig festet mot grunnmuren	2	60 000				
4	utbedre fuktsikring langs yttervegg mot fyrrommet ved Statsråd Mathiesens vei 12.	2		20 000			
22	*Bæresystem*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
23	*Yttervegger*	2					
	Tiltak						
1	Foreta kontroll av fasader og balkonger på værutsatte steder.	2		70 000			
2	Utbedre gavlvegger mot sør, med beslag der dette mangler og rette på de som kan være løse eller bøyde.	2		130 000			
3	Utskifting av fasadekledning, vinduer, balkongdører og utvendige boddører	2				45 000 000	
4	Reparasjon av skader på gavlvegger.	2			80 000		
5	Etablering av vern på gavlvegger for å hindre flere påførte skader.						70 000
24	*Innervegger*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	1					
	Tiltak						
1	Overflatebehandle gulv i tekniske rom og bytte gulvbelegg.	2			250 000		
26	*Yttertak*	2					
	Tiltak						
1	Ny taktekking, sluk, beslag og kledning på maskinrom for heis på blokker.	1				5 400 000	
2	Skifte skadet del på drager i utstikkende tak over inngangsparti, ca. halvparten av takene.	2	240 000				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*						
	Tiltak						
1	Forbedre feste av stige og kontrollere pipe.	3	50 000				
28	*Trapper og balkonger*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak utover at balkonger kontrolleres i tiltak 23.1.	1					
29	*Dokumentasjon bygg*	1					
	Tiltak						
1	Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.	2	X				
	Sum		375 000	220 000	330 000	50 400 000	70 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		56 250	33 000	49 500	7 560 000	10 500
	Mva 25 %		107 813	63 250	94 875	14 490 000	20 125
	Sum bygning		**540 000**	**320 000**	**470 000**	**72 450 000**	**100 000**

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
3	VVS						
31	*Sanitær*	1					
	Tiltak						
1	Kontroll av samtlige taksluk, vurdere installasjon av varmekabel i sluk / nye taksluk med integrert varmekabel (Aiwell e.l).	2		25 000			
2	Kontroll av rørisolasjon i kjeller mht. asbestinnhold.	2		10 000			
32	*Varme*	1					
	Tiltak						
1	Nærmere undersøkelse av eksisterende stigerør for radiatorkurser.	TGIU		100 000			
2	Utskiftning av resterende eldre radiatorer og termostatventiler.	2			2 000 000		
33	*Brannslukking*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
36	*Luftbehandling*	1					
	Tiltak						
1	Utskiftning av avtrekksvifter til moderne, tidsriktig system.	2			1 500 000		
2	Installere avfukteranlegg i kjelleren med tilstrekkelig lufttilførsel via vifter i vegglivet	2			1 000 000		
3	Åpne veggventiler som er tette/lukket. Ingen kostnad avsatt.	2	x				
38	*Dokumentasjon VVS*	1					
	Tiltak						
1	Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.	2	x				
	Sum		0	135 000	4 500 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	20 250	675 000	0	0
	Mva 25 %		0	38 813	1 293 750	0	0
	Sum VVS-anlegg		**0**	**190 000**	**6 470 000**	**0**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4	**Elkraft**							
41	*Basisinstallasjon for elkraft*		1					
	Tiltak							
1	Sanering av kabler som ikke er i bruk.		2		80 000			
42	*Høyspent forsyning*							
	Tiltak							
1	Ikke vurdert.							
43	*Lavspent forsyning*							
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak		1					
44	*Lys*		1					
	Tiltak							
1	Gradvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning		2	20 000	300 000	300 000	900 000	
2	Skifte nødlyset for høyblokkene, i felles arealer, til moderne LED belysning		2		400 000			
45	*Elvarme*							
	Tiltak							
1	Det er fjernvarme, ref. post 32.							
46	*Reservekraft*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant							
49	*Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)*		2					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak		1					
	Sum			20 000	780 000	300 000	900 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		3 000	117 000	45 000	135 000	0
	Mva	25 %		5 750	224 250	86 250	258 750	0
	Sum Elkraft			**30 000**	**1 120 000**	**430 000**	**1 290 000**	**0**

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.		2		2 300 000			
55	*Lyd- og bildesystemer*		1					
	Tiltak							
1	Fjerne alt av gamle tv og datakabler		2			50 000		
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke vurdert.							
	Sum			0	2 300 000	50 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	345 000	7 500	0	0
	Mva	25 %		0	661 250	14 375	0	0
	Sum Tele og automatisering			**0**	**3 310 000**	**70 000**	**0**	**0**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

OPAK

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**							
71	*Bearbeidet terreng*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
72	*Utendørs konstruksjoner*		1					
	Tiltak							
1	Nærmere undersøkelse av betong ved nr. 18, over Statsråd Mathiesens vei 12.		TGIU	25 000				
2	Oppføring av garasjer med bedre tilpasning for dagens behov.							8 000 000
73	*Utendørs røranlegg*							
	Tiltak							
1	Se beskrivelse i post 31 for tilstand taknedløp og taksluk.							
74	*Utendørs elkraft*		1					
	Tiltak							
1	Skifte lyspunkter på gamle mastene.		2			80 000		
76	*Veier og plasser*		1					
	Tiltak							
1	Reasfaltering og utjevning av hull og synk på asfalterte veier.		2				900 000	
77	*Parker og hager*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
	Sum			25 000	0	80 000	900 000	8 000 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		3 750	0	12 000	135 000	1 200 000
	Mva	25 %		7 188	0	23 000	258 750	2 300 000
	Sum utendørs			**40 000**	**0**	**120 000**	**1 290 000**	**11 500 000**
	TOTALSUM (Alle fag)			**610 000**	**4 940 000**	**7 560 000**	**75 030 000**	**11 600 000**

Erich Mogensøns vei 34

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	5 min 0.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	16 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	3 min 0.3 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Linderud T Linje 4B, 5B, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.4 km

BARNEHAGER

Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Linderud	4 min
Kiwi Linderud Senter	6 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

Linderud Senter	6 min
Apotek 1 Linderud Senter	5 min
Linderud Vinmonopol	6 min

SPORT

Linderud idrettsplass	4 min
Veksthusfløtten ballplass	7 min
SATS Linderud	6 min
Fitness24Seven Veitvet	9 min

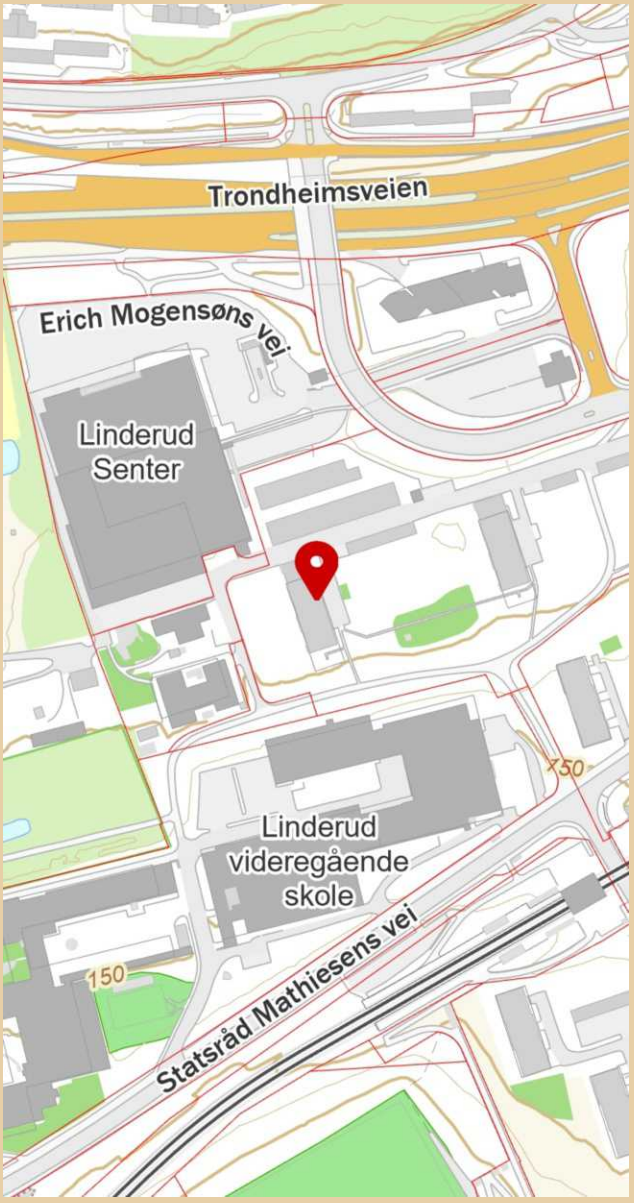
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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:
Erich Mogensøns vei 34, 0594 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 300, andelsnr. 33 i LINDERUD BORETTSLAG 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 954 98 894

E-post: elias.nilsen@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.
