PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

KIRKEVEIEN 183

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Kirkeveien 183, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 55, bnr. 17

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 13.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26225 **Eiendomsverdi ref nr:** EH2532

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

4-roms leilighet over 2 plan, beliggende i bygningens 1.etasje og kjeller.

Inngang til leiligheten i bygningens 1.etasje.
Leiligheten holder en normal god standard.

Hovedsakelig 1-stavs eikeparkett og glatte malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn for vedfyring i stue/kjøkken.
Varmtvann fra beredere plassert i kjellerbod.
Elektrisk oppvarming med gulvvarme og enkelte panelovner.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kermaisk benkeplate.
Kjøkken innredning er opplyst å være fra 2010-11 og det montert nye fronter og benkeplate i 2024.
Integrerte hvitevarer.

Baderom fra 2016 med varmekabler på gulv i 1.etasje.
Det er opplyst å være lagt flis på flis i 2024.
Veggmontert klosett og dusjsone med glassvegg.

Bad/vaskerom med varmekabler på gulv fra 2024 i kjelleretasjen.
Badekar med dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten disponerer 2 stk boder i kjeller.
Rømningsvei fra kjelleretasjen til felles areal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

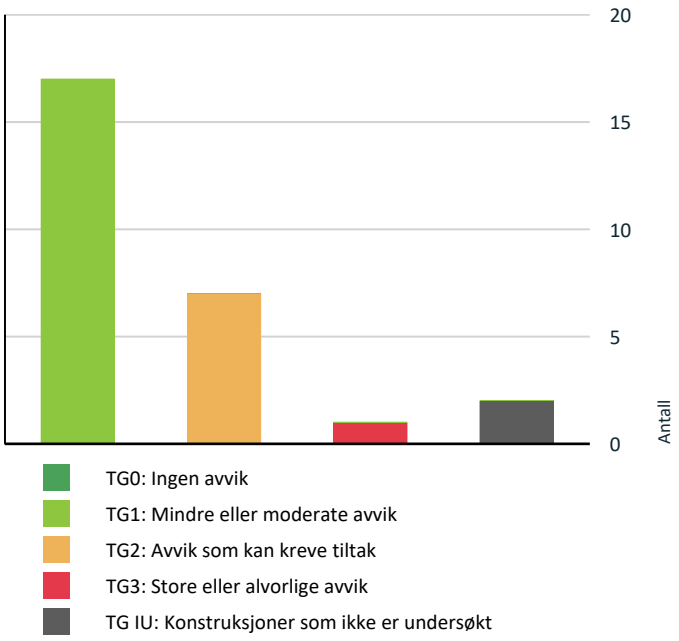
4-roms leilighet over 2 plan, beliggenede i 1.etasje og kjeller.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til byggetegninger fra ombyggningen i 2011.
- 1.etasje- Stemmer med dagens bruk.
- kjeller: tidligere bod er omgjort til bad/vaskerom.
- kjeller: tidligere oppholdsrom er omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

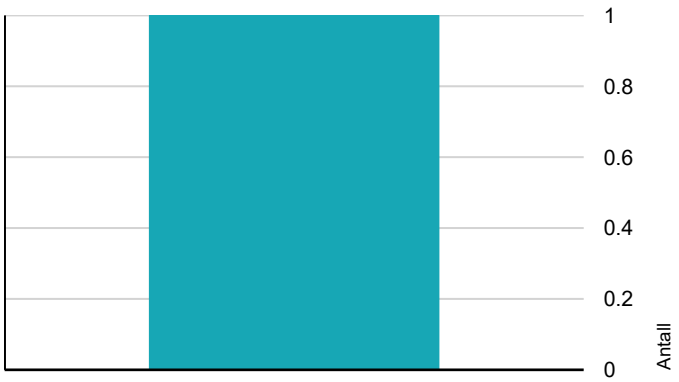
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

4-roms leilighet over 2 plan, beliggenede i 1.etasje og kjeller.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET OVER 2 PLAN, BELIGGENEDE I 1.ETASJE OG KJELLER.



Byggeår
1918

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

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Bruksendring del av kjeller. Ferdigattest foreligger med dato: 02.12.2011.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, produksjonsår fra 1994.
Ett eldre vindu på bad i 1.etasje.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Det påpekes at de fleste vinduer 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
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør og dør i kjelleretasjen mot fellesarealer.
Det er montert elektronisk lås på døren entrèdør.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2016.

–

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrukket balkong i betong med tremmer på gulv.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 85 cm.

–

Sittebenk er plassert nærme rekkverk, som gjør at det blir lavt rekkverk der.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner.
Ellers malte flater i felles trappeoppgang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1918 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulv:
Hovedsakelig 1-stavs eikeparkett.

Tilstandsrapport

Vegger:
Malte murvegger.
Ellers glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble på det høyeste målt til ca. 2,42 m.

1. etasje:
Gulv:
Hovedsakelig 1-stavs eikeparkett.

Vegger:
Glatte malte veggflater.
En vegg med tapet.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,71 m.

–

På befaring ble det påvist noe svikt i gulv.
Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

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

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

–

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

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

På befaring ble det påvist avvik på ca. 20-25 mm, gjelder entrè og kjøkken.
På befaring ble det påvist avvik på ca. 32- 35 mm, gjelder soverom og stue.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Svartovn for vedfyring i stuen.
Stålplate på gulv (foran/under).

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av selger:
Det var pipe-tilsyn i regi av borettslaget nå i høst/vinter, dato: 18.11.2025.
Ingen avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i rom under terreng pga yttervegger i murkonstruksjon.

–

Det ble rutinemessig utført stikkvise fuktsøk på innsiden av yttervegger under terreng med fuktdetektor på typisk utsatte steder. Kontrollerte punkter viste unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som en utsatt bygningsdel på grunn av større fare for fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer i perioder eller over tid.
Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsdeler og struktur.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av fuktproblemer. I dette tilfellet er det ikke utforede vegger noe som reduserer risikoen.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge eventuelle fuktproblemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eiketrapp med eike trinn mellom boligens etasjer.
Lys er montert i trappetrinn.

–

Opplyst av forrige eier:
Trappen er spesialbestilt/ plassbygd i heltre eik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt trefyllingsdør til soverom i 1.etasje.
Glatt innerdør til bad i 1-etasje (påvist noe små fukt/svelle merker på baderomsdør).
Glatte skyvedører til soverommene i kjeller.
Formpresset innerdør til bad/vaskerom i kjelleretasjen.

–

En skyvedør til soverom er noe treg, behov for justering.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med fronter på ett soverom.

Kjeller:
Det er plassbygde skap i alle rom i kjeller bortsett fra bad, plassbygd skap i trappegang og på begge soverom.
Det er plassbygget køyeseng, skap, kommode og oppbevaring under trapp på soverom 1 i og plassbygde (lave) skap på soverom 2.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet opplyses av tidligere tilstandsrapport å være fra 2016.
Arbeid er opplyst å være utført av Haga Berg Entreprenør AS.
Tilbud, signert kontrakt og sluttfaktura på arbeider foreligger.
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Dagens eier opplyser om:
2024 - Pusset opp baderom oppe med nye fliser, møbler, klosett, speil.
Arbeid er opplyst å være utført av Norsk Rørservice AS.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

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

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

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

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,34 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Vindu i våtsonen lite trolig at det kommer vannsprut på vindu.
Hvis vindu skal byttes, anbefales det å montere PVC vindu.

–

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

På befaring ble det påvist at det mangler hårsil ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.
Det anbefales å montere hårsil ved sluk, for å unngå at sluk tetter seg raskere.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter, og servantbolle.

Tilstandsrapport

Speil med lys over servant.
Veggmontert klosett. Ingen synlig drenering fra innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med 1 glassvegg, regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

Synlig drenering fra innbygnings armaturer.

–

Det gjøres oppmerksom på at ved dusjing kan komme vannsprut på innredning siden den står nærme dusjsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleretasjen er opplyst å være fra 2024 i regi av dagens eier.
Arbeidet er utført av Norsk Rørservice AS.
Dokumentasjon er forelagt.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Tilstandsrapport

Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,26 m.

–

Vindu i våtsonen, det bør unngå vannsprut på vindu, det bør vurderes tiltak for å unngå vannsprut på vinduet.
Hvis vindu skal byttes, anbefales det å montere PVC vindu.

–

På befaring på det påvist noe riper i veggfliser bak vaskesøyle.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Luke i gulv for pumpe.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Dokumentasjon foreligger.

–

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

Sluk bør renses for bedre inspeksjon.

–

Tilstandsrapport

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter, og servantbolle.
Speil med lys over servant.
Veggmontert klosett. Opplyst å være sealingbag, i henhold til dokumentasjon.
Badekar med avtagbart frontpanel.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. luftespalte ved terskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst av tidligere salgsoppgave å være fra 2010-11.
Opplyst av dagens eier at det er byttet benkeplate og fronter i 2024.

Keramisk benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg.
For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap i vegg på bad/vaskerom.
Drenering til rom med sluk.

På befaring ble det påvist at fordelerskap ikke er tett, synlig trevirke på siden, bør tettes.

–

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

–

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert avløpspumpe i luke på baderoms gulv.
Luke er plassert under vaskemaskin.
Pumpe er ikke kontrollert på befaring, men det er sendt bilde av pumpe etter befaring.
Styringspanel i inspeksjonsluke i vegg.

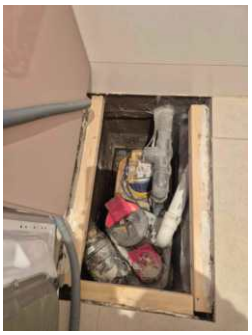
Tilstandsrapport

–

Det er opplyst av selger at ny pumpe ble montert i 2024. Og den virker som den skal.
Det foreligger faktura fra Pumpe service AS.

–

Det bør påregnes noen kostnader i henhold til service av pumpe.
Det kan forekomme noe lyd fra avløps pumpe.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i den minste kjellerboden.
Ca. 300 L med ett produksjonsår fra 2016.

–

Det er montert waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.
Gulvvarme i alle rom.

–

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

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang med hovedsikring og måler.
Sikringsskap i entre/gang med automatsikringer og 12 fordelingskurser.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

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

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

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

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

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

–

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Februar 2024. 24 Center.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

–

Opplyst av forrige eier/rapport:
Det er opplyst om utførte radonmålinger.
Ta kontakt med styret/borettslaget for mere info.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Opplyst av forrige eier:
Ved rehabiliteringen i 2010/2011 ble det bestilt radonsperre fra
entreprenør.
Ingen dokumentasjon fra dette foreligger.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

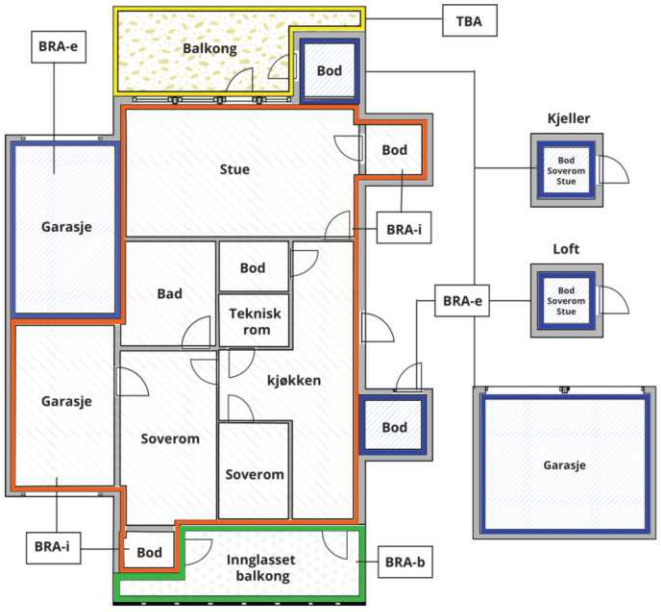
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet over 2 plan, beliggenede i 1.etasje og kjeller.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	2
Kjeller	37			37	
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**111**	**6**			**2**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.etasje BRA-i:
Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
Utgang fra stuen til balkong på ca. 2,4 m²(TBA)

Kjeller BRA-i:
Gang/trapperom, 2 soverom og bad/vaskerom.
Utgang til felles områder via dør i gang/trapperom.

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 5,5 m² og 1,5 m².
Den minste er under felles kjellertrapp og er ikke måleverdig pga himlingshøyden/skråtak.

–

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

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

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til byggetegninger fra ombyggingen i 2011.
- 1.etasje- Stemmer med dagens bruk.
- kjeller: tidligere bod er omgjort til bad/vaskerom.
- kjeller: tidligere oppholdsrom er omgjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2024 - Slipt gulv i hovedetasjen. Malt alle vegger og tak i hovedetasje. Lagt vegg-til-vegg-teppe, montert nye garderobe-dører og malt vegger og tak på hovedsoverom. Lagt stukkatur og festet rosett i hovedetasje.
2024 - Ny elektrisk kodelås til dør, montert i regi av borettslag. Økt ampere/strømtilførsel til leiligheten (til 50A), utført av 24 Center.
2024 - Nytt kjøkken montert av en venn, benkeplate montert av Noremax/Granateple hvor kjøkkenfronter og benkeplate er fra. Ny platetopp m/vifte og komfyr.
2024 - Pusset opp baderom oppe med nye fliser, møbler, klosett, speil*2 etc. Totalrenovert bad nede, ny pumpe til rørene fra Pumpeservice , nye møbler, fliser, isolasjon etc.
Begge bad pusset opp av Norsk Rørservice. Nye elektriske vifter/ventiler ble også installert.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellervinduene er på 0,6 x 0,6 og tilfredstiller ikke dagens krav for lysinnslipp.
Det ble gitt dispensasjon for krav til lysinnslipp av PBL i 2010, opplyst av forrige eier.

–

Oppholdsrom i kjeller brukes i dag som bad/vaskerom og 2 soverom.
Kjelleren oppfyller ikke krav til lys- og rømn.forhold jmf. plan og bygningsloven.
Samt brystningshøyden fra gulv til underkant vindu er for høy.

–

Arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Rasmus Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	17	0	0	8945.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Kirkeveien 183

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kv 4 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Lindern Kv IV	954489256		Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Rasmus Wold og Rikke Sundby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	400	83 094	*31.12.2025*	51 129	*09.06.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet over 2 plan, beliggende i populært område på Lindern.
Boligen ligger vendt inn mot i ett rolig område (bakgård) med lite trafikk. Flotte tur- og parkmuligheter i nærmiljøet som f.eks. St. Hanshaugen og "Idioten" ved Veterinærhøgskolen.
Kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles festet tomt på 8945,4 m².

Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte og brosteinsbelagte internveier.
Variert beplantning, sykkelstativer, lekeplass og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 501,– pr. md.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, nyere blokker og næring.
Bygning stod ferdig 1918 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter, fordelt på 6 blokker, 2 oppganger i hver blokk med 5 leiligheter i hver oppgang.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81919969	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	03.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	12.06.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260350
Addresse	Kirkeveien 183		
Postnr.	0455	Sted	OSLO
Selgers navn	Rasmus Wold		
Selgers navn	Rikke Sundby		

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

Navn på fullmektig:

Rasmus Wold

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden januar 2024

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Totalrenovert bad nede med alt inkludert. Alt nytt, også ny pumpe til pumpesystemet. Bad oppe er overflate-oppusset med nye fliser/møbler/inventar/speil. 2024

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 ved kopi:

Norsk Rørservice har gjort alt på begge bad, og møbler er fra Scala Bad. Se vedlegg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nede ja. Oppe vet jeg ikke helt, se vedlegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nede ja. Oppe vet jeg ikke helt, se vedlegg.

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

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

Se vedlegget fra Norsk Rørservice.

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:

Se vedlegg fra Norsk Rørservice

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

Beskrivelse:

Vi hadde tilbakeslag/lekkasje nede, men ingen problemer etter renoveringen. Samt ny pumpe.

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:

Rørene ble spylt ifm tilbakeslag, utført av fagfolk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ingenting.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Pumpe-service.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Pumpeservice sjekket alt av rør på badet nede ifm tilbakeslag/problemer med pumpa.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det var ikke noen problemer med rørene såvidt jeg husker, og derfor man skjønte at pumpa var problemet. Best å snakke med dem.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R W
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

Beskrivelse:

Litt skjevt gulv i stua har vi merket oss.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Badet nede var tidligere en bod. Vet ikke når de endret dette.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

De to soverommene nede er endret til rom for varig opphold.

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:

Økt strøm inn til leiligheten til 50ampere.

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:

Beskrivelse av arbeidet fra 24Center.

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/Relier

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Eventuelle avvik ble utbedret av tidligere eiere.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Nye elektriske vifter på badene.

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:

Les det samme vedlegget, fra Norsk Rørservice

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

Hva er verdiene?:

Ble gjort av borettslaget i 2021, vi har ikke verdiene for hånd.

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

Beskrivelse:

Tidligere eiere sier det foreligger en ferdig attest for utbygging/bruksendring i underetasje.

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

Beskrivelse:

Observert et sølvkre på bad nede, men ingenting etter renovering. Observert noen maur, men ingenting etter at vi satte ut maur-åte.

Initialer selger:
R W
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 11.06.2026

Signert av *Rasmus Wold*

Signert av *Rikke Sundby*

Initialer selger:
R W
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV		**Vår ref.:**	11/21	**Fødselsdato eier:**	10.05.1991
Kirkeveien 183		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1997
0455 OSLO		**Eiere:**	Rasmus Wold, Rikke Sundby		
Organisasjonsnr:	954 489 256	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 501**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	726
	Felleskostnader	4 419
	Renter og avdrag	356

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	51 129	Gjeld siste årsoppg.:	72 885
Klient ajourf. lån:	3 086 853,26	Klient gj. s. årsoppg.:	4 400 328

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130776599, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 226
Saldo per 09.06.2026: 3 086 853
Andel av saldo: 51 129
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Opprinnelig areal 78 kvm.
Styreleder:	Nicolay Nicolaysen
Adresse:	Kirkeveien 181
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	lindern4@gmail.com
Webside:	https://lindernkvartal4.wordpress.com/

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	72 885	Andre inntekter:	5 927
Annen formue:	83 094	Utgifter:	2 953		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918		
Gårds/bruksnr:	55/17		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	8950
Årlig festeavgift:	127 326,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81919969

Borettslaget Lindern Kv IV	**Vår ref.:**	11/21	**Fødselsdato eier:**	10.05.1991
Kirkeveien 183	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1997
0455 OSLO	**Eiere:**	Rasmus Wold, Rikke Sundby		

Organisasjonsnr: 954 489 256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	011-016	P-rom	98

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Festet tomt
Ikke forkjøpsrett
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. Arealet er ikke nødvendigvis oppdatert for andeler som har gjennomgått arealutvidelse. Ved salg må egen oppmåling innhentes.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabattert pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon.

WEBSIDE/EPOST
Borettslaget har egen webside: https://lindernkvartal4.wordpress.com hvor styret legger ut løpende informasjon om laget. Styrets epost er lindern4@gmail.com.

NØKLER OG SKILT
Ekstra nøkler til inngangsdør, kan bestilles hos portner Trond Hægstad. Legg lapp i postkassen med nr. på nøkkel, så blir dette bestilt. Legg også lapp med ønsket navn om det trengs skilt til ringeklokke og/eller postkasse, så vil Portner bestille og besørge montering av dette. Anskaffelse av nøkler bekostes av andelseieren selv.

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

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse.
Styret i Borettslaget Lindern Kvartal IV har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
Borettslaget har pr. 1.4.2019 avtale om rengjøringstjeneste med ProEiendom A/S.
Rengjøringen skjer hver tirsdag i oppganger og annet fellesareal.

HUSORDENSREGLER
Borettslagets husordensregler kan hentes på https://lindernkvartal4.wordpress.com/ordensregler/

PARKERING / KJØRING I BAKGÅRDEN
Borettslaget tillater ikke parkering i gårdsrommet. Det er kun anledning til av- og pålessing. Parkeringsselskap P-Service A/S. Tlf. 41 25 53 84.
For parkeringstillatelse for håndverkerbil kontakt Styret, for å få parkeringstillatelse som plasseres synlig i frontruten. Reg. nr. på håndverkerbil og periode skal oppgis ved henvendelse til Styret.
Styret vil minne om at all kjøring i bakgården skal ikke ha høyere hastighet enn gangfart. Vi har mange barn, men ingen å miste!

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD
Det ble på Generalforsamlingen 2026 orientert om at pipeløp og brannvarslingsanlegget må rehabiliteres i nær fremtid.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2974,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1741

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1394

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV	**Vår ref.:**	11/21	**Fødselsdato eier:**	10.05.1991
Kirkeveien 183	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1997
0455 OSLO	**Eiere:**	Rasmus Wold, Rikke Sundby		

Organisasjonsnr: 954 489 256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3 816,-
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 5437,-
Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3968,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3009
Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 2 562,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 3404,-
TIL. 20 KVM. I KJELLER FRA 01.01.2002 BET. 50%LEIE AV AREALET

Annen informasjon:

Borettslaget Lindern Kv IV

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 11.05.2026, kl 18:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lindern4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 11.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV

Mandag 11.05.2026, kl 18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv IV

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr

4. Orientering

4.1 Orientering fra styreleder

Styreleder orienterer om forhold i borettslaget og pågående saker.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styreleders orientering til orientering.

5. Forslag

Ingen forslag er kommet inn til generalforsamlingens behandling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Anne-mette Spilling

Erik André Andersen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cecilie Brein Carlsen og Henriette Engesæth Faye-Schjøll

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 23.04.2026

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder, Nicolay Nicolaysen
Styremedlem, Erik André Andersen
Styremedlem, Anne-Mette Spilling
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand Strand
Varamedlem, Marthe Oldernes
Varamedlem, Svein Michelsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Lindern Kv IV

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nicolay Nicolaysen
Styremedlem, Erik André Andersen
Styremedlem, Anne-Mette Spilling
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand Strand
Varamedlem, Marthe Oldernes
Varamedlem, Svein Michelsen

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv IV

Borettslaget Lindern Kv IV er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489256. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 60 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Lindern Kv IV har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Portnertjeneste

Borettslaget har en dedikert portner, Trond Hægstad, som utfører en rekke oppgaver knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer blant annet plenklipping, tilsyn med fellesarealer, mindre reparasjoner og mye mer – i henhold til en spesifisert arbeidsbeskrivelse.

Beboere kan ta direkte kontakt med Trond ved behov. Han kan nås på e-post: 240x@online.no.

Rengjøring av fellesarealer Per 7. februar 2024 har borettslaget avtale om

rengjøringstjenester med Absolutt Renhold.

Rengjøring utføres hver tirsdag i oppgangene og øvrige fellesarealer.

Vask gjennomføres én gang i uken fra januar til april, og annenhver uke fra mai til desember.

Tidspunkt for vask kan variere, og vil bli opplyst i den enkelte oppgang.

Det er viktig at gjenstander ikke oppbevares i trappehuset, slik at renholdspersonellet får tilgang og kan utføre arbeidet sitt på en trygg og effektiv måte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabattert pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22.

Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon

Nøkler, skilt

Dersom du har behov for ekstra nøkler eller oppdatering/bytte av navneskilt på ringeklokken, kan dette meldes til portneren.

Ta kontakt med Trond Hægstad på e-post: 240x@online.no.

Borettslaget er i prosess med å gå over til RFID-brikker i forbindelse med nytt callinganlegg.

Gamle nøkler kan fortsatt brukes inntil videre, og disse kan om ønskelig kopieres hos låssmed.

RFID-brikker kan bestilles direkte hos portneren, og det vil komme mer informasjon om overgangen når systemet er klart for full implementering.

Det er viktig at beboere som har tatt i bruk RFID-brikker gir beskjed umiddelbart ved tap, slik at brikken kan slettes og ikke kan misbrukes.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll,

rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll og utbedring av avvik
- Gjennomført brannsikringstiltak for økt brannsikkerhet
- Sikring og forsterkning av piper
- Utbedring av murpuss i gården

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81919969.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av fire boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: El-anlegget i fellesarealer er kontrollert og brannavvik utbedret, rømningsveier gjennomgått og piper sikret. I uteområdene er syk blodbøk fjernet, pergola revet og det er inngått avtale om oppfølging av trær. Det er også gjennomført plenfornying, etablert plantekasser og fjernet parkering i bakgården for økt trygghet og trivsel.

2024: Sjekk og utskifting av brannslukkingsapparater i oppganger og andelsleiligheter, vedlikehold og sikring av pipene, jordfornying rundt sandkassen, påfyll av sand, nytt callinganlegg, organisering av dugnad, søknad til Sparebankstiftelsen om utstyr til skøytebanen, ekstern HMS-kontroll og tilstandsrapport, kjøp av nye hagemøbler og vinterstue, tyveriforebyggende tiltak samt trivselsbyggende tiltak som tilrettelegging for feiring av 17. mai, små dugnader og beplantning.

2023: Fornyelse av Telia avtalen, ny strømavtale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegge i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker

2022: Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!

2021: Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.

2020: Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier.

2019: Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeoppganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovestrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe/Telia. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjennelse fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.

2017: Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.

2016: Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.

2015: Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.

2014: Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet 55 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Sikkerheten til beboerne har vært styrets viktigste fokusområde i 2025. Følgende konkrete tiltak er gjennomført: Det er foretatt en fullstendig gjennomgang av el-anlegg i fellesareal. Identifiserte avvik knyttet til brannsikkerhet, herunder tetting av etasjeskiller, er utbedret. Vi har gjennomført systematiske kontroller av rømingsveier for å sikre fri ferdsel og trygg evakuering. Pipene er undersøkt, og løs murpuss med potensiale til å løsne er fjernet for å forebygge fallskader. Saken følges opp videre. Blodbøken i bakgården ble tatt ned på grunn storsjuke og tilhørende risiko for nedfall. For å sikre systematisk oppfølging av lindetrærne fremover, er det inngått en 5-årig avtale med arborist. Pergolaen er revet. Dette ble gjort fordi selve konstruksjonen var svak og ikke lenger tilfredsstilte sikkerhetskravene. Det er sådd jordbær og andre vekster til felles bruk for alle beboere i felles plantekasser Det er gjennomført plenfornying på deler av arealet. Parkering i indre bakgård er nå fjernet for å skape et tryggere og mer beboervennlig miljø. Vi har reforhandlet eksisterende avtaler (Telia, norgespris) og ny strømavtale med Fjordkraft..

17.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 831 549	3 713 263	3 787 629	3 985 599
Sum		**3 831 549**	**3 713 263**	**3 787 629**	**3 985 599**
Andre inntekter	2	72 210	189 644	0	0
Sum andre inntekter		**72 210**	**189 644**	**0**	**0**
Sum		**3 903 759**	**3 902 907**	**3 787 629**	**3 985 599**
Forretningsførsel og revisjon	3	199 002	192 023	193 000	208 000
Lønn og honorar	4, 5	163 090	143 328	167 220	163 690
Vedlikehold	6	317 227	707 441	770 000	770 000
Eksterne tjenester	7	466 240	264 549	114 000	120 000
Kabel-tv og bredbånd		475 733	473 322	463 680	526 132
Forsikring		403 281	373 751	425 000	440 000
Kommunale avgifter		997 396	912 762	1 037 125	1 160 000
Festeavgifter		127 326	127 326	100 000	127 000
Brensel og strøm		64 034	72 344	90 000	65 000
Andre driftsutgifter	8	170 755	207 365	93 000	136 500
Sum		**3 384 084**	**3 474 210**	**3 453 025**	**3 716 322**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**519 675**	**428 697**	**334 604**	**269 277**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**519 675**	**428 697**	**334 604**	**269 277**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	114 744	102 155	0	0
Renteinntekter	9	132 475	122 370	0	0
Rentekostnad	10	178 653	187 889	181 274	160 767
Andre finansposter	11	38 424	34 153	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**106 990**	**70 789**	**-181 274**	**-160 767**
Årsresultat	**12**	**626 665**	**499 486**	**153 330**	**108 510**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-96 287	-75 191	-86 978	-97 072
Endring i disponible midler	**12**	**530 378**	**424 294**	**66 352**	**11 438**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	393 762	393 762
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**396 362**	**396 362**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 629	49 987
Til gode av forretningsfører		619	8 100
Forskuddsbetalte kostnader	14	125 820	118 933
Andre fordringer		7 663	166 230
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 738 695	2 867 196
Innestående på særvilkår	15	27 811	27 686
Sum omløpsmidler		**3 922 237**	**3 238 131**
SUM EIENDELER		**4 318 598**	**3 634 492**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	22 200	22 200
Annen egenkapital 1.1		337 010	-162 476
Årets resultat	12	626 665	499 486
Sum egenkapital		**985 875**	**359 210**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	3 127 069	3 223 356
Sum langsiktig gjeld		**3 127 069**	**3 223 356**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 856	5 269
Leverandørgjeld		164 200	31 076
Skyldig off. myndigheter		4 457	4 460
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 222	4 222
Påløpne renter		900	1 013
Annen kortsiktig gjeld		15 020	5 887
Sum kortsiktig gjeld		**205 655**	**51 927**
Sum gjeld		**3 332 724**	**3 275 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 318 598**	**3 634 492**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Sted:_____, dato:_____

Nicolay Nicolaysen Styreleder	Cecilie Brein-Karlsen Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll Styremedlem
Anne-Mette Spilling Styremedlem	Erik André Andersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 507 141	3 316 015	3 519 377	3 201 628
3607 Renter og avdrag	268 224	262 068	268 252	257 839
3625 Inntekt bredbånd	0	0	0	526 132
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	-8 118	95 180	0	0
3690 Andre inntekter	64 302	40 000	0	0
Sum	**3 831 549**	**3 713 263**	**3 787 629**	**3 985 599**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	72 210	189 644	0	0
Sum	**72 210**	**189 644**	**0**	**0**

Salg av fellesareal og tildeling fra Sparebankstiftelsen DNB

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	12 375	11 250	11 000	13 000
Forretningsførerhonorar	133 368	127 596	132 000	140 000
Aksjeutbytte fra OBF	-114 744	-102 155	0	0
Annen regnskapsførsel	53 259	53 177	50 000	55 000
Sum	**84 258**	**89 868**	**193 000**	**208 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	100 000	80 000	100 000	100 000
Lønn og feriepenger	42 936	45 616	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	20 154	17 712	17 630	14 100
Sum	**163 090**	**143 328**	**167 220**	**163 690**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	145 640	540 162	770 000	770 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 530	12 056	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	141 879	145 301	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 179	9 923	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**317 227**	**707 441**	**770 000**	**770 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	106 125	103 633	100 000	105 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	4 500	6 730	9 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	3 375	0	5 000	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	352 240	154 187	0	0
Sum	**466 240**	**264 549**	**114 000**	**120 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	0	0	10 000	10 000
6555 IT-tjenester	650	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	199	195	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	31	3 765	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	4 257	2 242	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	14 576	6 509	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 190	5 806	3 000	6 500
7770 Bank og kortgebyrer	5 117	4 898	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	73 221	52 275	30 000	60 000
7790 Andre driftskostnader	66 514	131 675	50 000	60 000
Sum	**170 755**	**207 365**	**93 000**	**136 500**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	130 846	120 859	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 629	1 511	0	0
Sum	**132 475**	**122 370**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.07.76599	178 445	187 889	181 274	160 767
8159 Andre rentekostnader	207	0	0	0
Sum	**178 653**	**187 889**	**181 274**	**160 767**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	38 424	34 153	0	0
Sum	**38 424**	**34 153**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**3 186 204**	**2 761 909**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	626 665	499 486
Avdrag langsiktig lån	-96 287	-75 191
B. Årets endring i disponible midler	**530 378**	**424 294**
C. Disponible midler 31.12	**3 716 582**	**3 186 204**

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	125 820	118 933
Sum	**125 820**	**118 933**

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 812 er bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 60 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12130776599**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 159 000
Lånesaldo 01.01:	3 223 356
Avdrag i perioden:	96 287
Lånesaldo 31.12:	**3 127 069**
Saldo 5 år frem i tid:	2 588 816

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130776599	1	66 217	66 217
	1	63 182	63 182
	1	60 580	60 580
	1	59 873	59 873
	1	59 865	59 865
	1	59 570	59 570
	1	59 464	59 464
	1	59 319	59 319
	1	59 179	59 179
	1	59 084	59 084
	2	59 000	118 000
	1	58 630	58 630
	1	58 328	58 328
	1	58 246	58 246
	1	57 200	57 200
	1	57 164	57 164
	1	57 157	57 157
	1	57 089	57 089
	1	56 498	56 498
	1	56 334	56 334
	1	55 786	55 786
	1	55 539	55 539
	1	55 524	55 524
	1	54 972	54 972
	1	54 739	54 739
	1	54 429	54 429
	1	53 646	53 646
	1	53 159	53 159
	1	52 947	52 947
	1	52 437	52 437
	1	51 796	51 796
	1	51 676	51 676
	1	51 490	51 490
	1	51 191	51 191
	1	50 648	50 648

Lån

1	49 417	49 417
1	49 279	49 279
1	47 186	47 186
10	46 850	468 500
1	46 269	46 269
2	45 731	91 462
1	45 586	45 586
1	44 948	44 948
1	44 386	44 386
2	41 478	82 956
1	40 381	40 381
1	39 061	39 061
1	36 675	36 675

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 393.762.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	393 762
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	393 762
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	393 762

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 01.02.1956. Bygningene ble anskaffet 01.01.1956, men er opprinnelig oppført i 1917. Bygningnene har en opprinnelig kostpris på kr. 839.399. Bygningene er ikke avskrevet siden 1970- tallet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder	Nicolay Nicolaysen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Cecilie Brein-Karlsen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Anne-Mette Spilling (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Erik André Andersen (sign.)	15.04.2026

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Lindern KV IV

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV IV som viser et overskudd på kr. 626 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. april 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

22.04.2026 09:51:35

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv IV

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede ved opptelling var 26 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 26 stemmeberettigede.

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

Med én sen ankomst ble det til sist 27 fremmøtte.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Camilla Leikvoll valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Valg av styreleder var ikke kommet med i innkallingen. Det er lovhjemmel for å velge styret, så dette utgjør ikke grunnlag for å underkjenne innkallingen.

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Det ble under dette orientert om at pipeløpene og brannvarslingsanlegget må rehabiliteres.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til honorar fremkommer av budsjettet.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 100 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styreleder

Styreleder orienterer om forhold i borettslaget og pågående saker.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen forslag er kommet inn til generalforsamlingens behandling.

Vedtak:
Orientert om under punkt 2.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styreleder er på valg, jf. pkt 1.4, og velges særskilt under dette punktet.

Styremedlem som har fullført sin periode:

Anne-mette Spilling

Erik André Andersen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cecilie Brein Carlsen og Henriette Engesæth Faye-Schjøll

Vedtak:
Som styreleder ble Nicolay Nicolaysen valgt for 2 nye år.

Som styremedlemmer ble valgt:

Anne-Mette Spilling

Franco Trivigno

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble, i prioritert rekkefølge, valgt følgende:

1. Eline Reitan Knudsen
2. Camilla Leikvoll
3. Tobias Josefsson

6.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

Vedtak:
Hele valgkommiteen ble gjenvalgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:51.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen
Styremedlem, Franco Trivigno
Styremedlem, Anne-Mette Spilling
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen

Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Varamedlem Eline Reitan Knudsen
Varamedlem Camilla Leikvoll
Varamedlem Tobias Josefsson

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Camilla Leikvoll (sign.)	11.05.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elfrida Bull Bene
Klaus Hanssens vei 18 A
5053 BERGEN

Dato: 23.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201013346-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 183	Eiendom:	55/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Bjellaaanes og Dag Asbjørnsen	Adresse:	Kirkeveien 183, 0455 OSLO
Søker:	Elfrida Bull Bene	Adresse:	Klaus Hanssens vei 18 A, 5053 BERGEN
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 183

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.11.2011.

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

Klagen på tillatelsen er ikke ferdigbehandlet. Dersom behandling av klagen medfører at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må tiltaket vurderes på nytt.

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

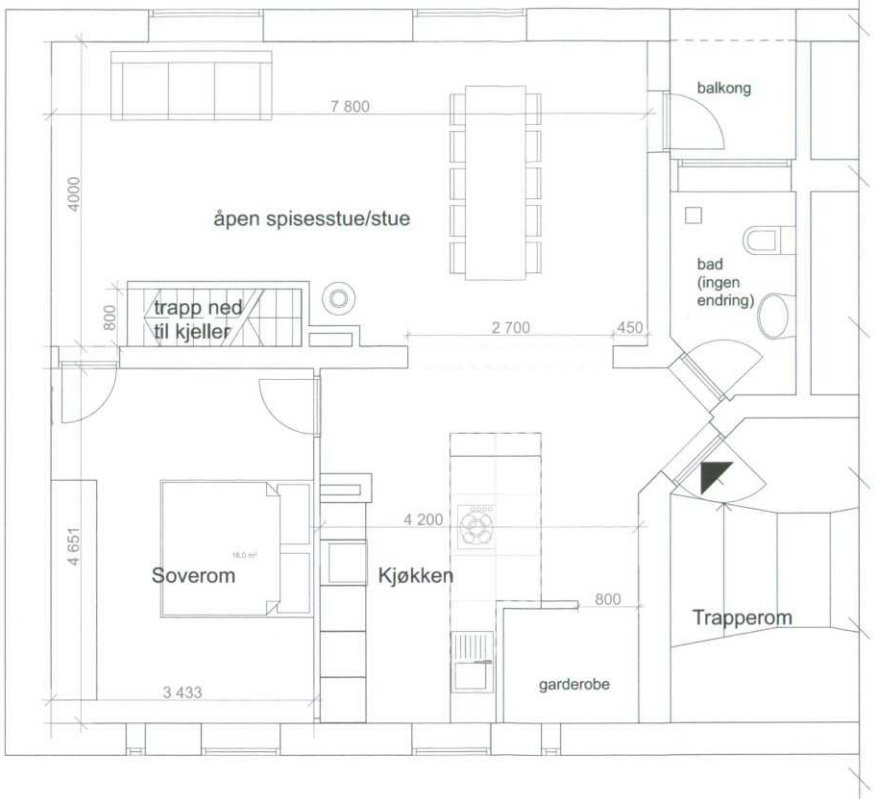
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Tone Bjellaaanes og Dag Asbjørnsen, Kirkeveien 183, 0455 OSLO, trb@nfi.no

E 3



Fase: Søknad om tillatelse til tiltak
Ett trinns søknad

PROSJEKTNR.: 1014

ARKITEKT :
arkitektstudio
Elfrida Bull Bene as
K.H. v. 18a
5053 BERGEN NORWAY
Telefon: +47 92 400 450
E-post: post@elfridabullbene.no

OPPDRAGSGIVER:
Tone Bjellaanes og Dag Asbjørnsen

TITTEL:
Ombygging/bruksendring
Leilighet nr. 21
Kirkeveien 183
Gnr. 55/Bnr. 17
Oslo kommune

TEGNING:
Ny plan 1.etg
Tegningsnummer: **A20-3**

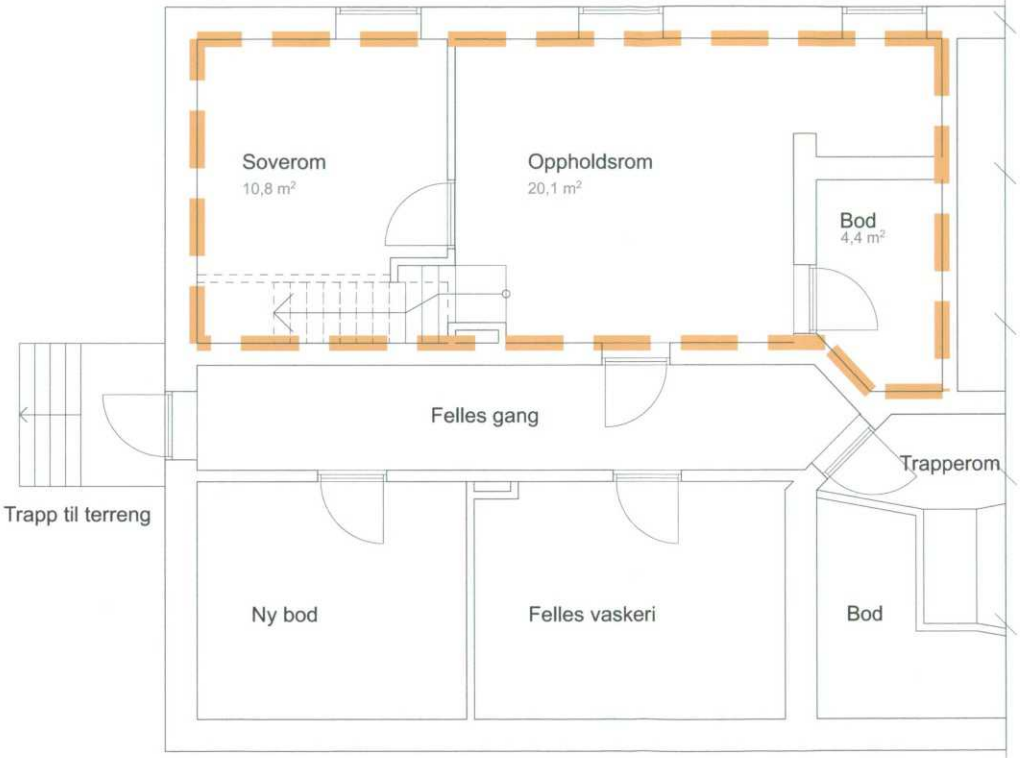
Dato: 01.10.2010
Ark/ Målestokk: **A3/ 1:50**

Ansv.: Sivilarkitekt MNAL H. Klæbo
Tegn.: H. Klæbo

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll
Filnavn: Hovedmodell.pln

Del av leilighet 1B i
kjeller er markert

E 2



Fase: Søknad om tillatelse til tiltak
Ett trinns søknad

PROSJEKTNR.: **1014**

ARKITEKT :
arkitektstudio
Elfrida Bull Bene as
K.H. v. 18a
5053 BERGEN NORWAY
Telefon: +47 92 400 450
E-post: post@elfridabullbene.no

OPPDRAGSGIVER:
Tone Bjellaanes og Dag Asbjørnsen

TITTEL:
Ombygging/bruksendring
Leilighet nr. 21
Kirkeveien 183
Gnr. 55/Bnr. 17
Oslo kommune

TEGNING:
Ny plan kjeller

Tegningsnummer: **A20-2**

Dato: 01.10.2010

Ark/ Målestokk: **A3/ 1:50**

Ansv.: Sivilarkitekt MNAL H. Klæbo

Tegn.: H. Klæbo

Godkjent

Kontroll prosjekt: Kontroll

Filnavn: Hovedmodell.pln

Ordensregler
for
Borettslaget Lindern Kvartal IV

Vedtatt av styret 22.04. 2018

I henhold til leiekontrakten er leietaker (andelseier) forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Beboere skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer, og plikter også å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.

2. Naboene skal ikke forstyrres med unødvendig bråk. Dette gjelder også i felles- og utearealene. Det skal være ro i borettslaget etter kl. 22:00. Beboere vise hensynsfullhet ved spilling av musikk og lignende, og private vaskemaskiner/tørketromler må ikke benyttes etter kl. 22.00 på hverdager og kl 20.00 på helligdager. Støyende byggearbeider skal ikke foregå i helger og på helligdager, og begrenses i størst mulig grad etter kl. 17:00 på hverdager.

3. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud herunder gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i oppganger, kjeller- og lofts-arealer og bygget skal ikke forlates mens oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel går.

4. Lagring av brensel må bare skje i kjellerbodene. Kjellerne må ikke benyttes til oppbevaring av ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Overtredelse av forbudet kan føre til at overtrederen gjøres økonomisk ansvarlig for alle skader/reparasjoner dette medfører.

5. Fellesarealene i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig og nødutganger må holdes åpne og ikke sperres. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagerplass. Boder, samt hoved-, kjeller- og loftdører skal holdes låst.

6. Utearealene skal også holdes ryddig og rene. Bord, benker og fellesgriller skal ryddes og rengjøres etter bruk og søppel skal fjernes. Sykler skal parkeres i sykkelboder. Leker og barnesykler skal ryddes vekk daglig etter bruk. Ved bruk av skøytebanen på vinteren skal skøyteutstyr ryddes og lys ved skøytebanen skrus av etter bruk. Skøytebanen skal ikke benyttes etter kl. 22:00.

7. Vedlikehold av fellesarealene skjer ved dugnader. Bruk av fellesarealer må skje slik at plener, beplantning, hagemøbler, lekestativer, m.m. ikke blir beskadiget.

8. Bilkjøring i bakgården skal begrenses i størst mulig grad og man skal aldri ha høyere hastighet enn gangfart. Det er kun tillatt å parkere i bakgården ved nødvendig av- og pålessing. Hvis det er behov for å parkere ut over dette, kan portner kontaktes for en midlertidig parkeringstillatelse. Overtredelse kan medføre bot og gjentatte overtredelser kan medføre borttauing uten varsel.

9. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel, for eksempel avfall etter oppussing må den enkelte selv besørge bortkjørt. Avfall skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk, og styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere annet avfall i tråd med retningslinjer fra Oslo kommune. Hageavfall skal plasseres i tilhengeren i hjørnet innerst ved Fayesgate.

10. Det er ikke tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er likevel tillatt når man arver leilighet i borettslaget og allerede har husdyr. Det forutsettes at det gis melding til styret før innflytting og at en er villig til å undertegne kontrakt.

11. Den som ønsker at det skal reageres ved eventuelle overtredelser av ordensreglene eller andre regler, må gi styret skriftlig melding om overtredelsen. Ved gjentatte overtredelser kan styret gi overtrederen skriftlig beskjed om at ytterlige overtredelser kan få betydning for leieforholdet.



VEDTEKTER

Borettslaget Lindern KV IV

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV IV

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

1. Innledende bestemmelser

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern KV IV. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Laget består av eiendommer i Linderngata 1 og 3, Fayes gate 7,9,11 og 13, Geitmyrsveien 70, 72, 74 og 76, Kirkeveien 181 og 183 med festeret til grunnen (gnr.55, og bnr. 17).

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1. Andeler

Borettslaget består av 60 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Den totale andelskapitalen i laget er NOK 22 200.

2.2. Andelseiere

Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.3. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknaden kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

3. Bruk av andelen

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

Overlating av bruk (fremleie) er ikke tillatt uten at andelseier på forhånd har godkjenning av styret i borettslaget.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at en andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I disse tilfeller trengs ikke samtykke fra styret.

Styret skal godkjenne søknad om overlating av bruk av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste årene. Godkjenning kan likevel nektes dersom forhold hos den som ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier har eller med samme forbehold om forhold hos den som bruken ønskes overlatt til rett til å få godkjent søknad om å overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1. Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Felleskostnader

5.1. Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra de retningslinjene som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget med mindre annen gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

5.2. Panterett

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

6. Generalforsamling

6.1. Generalforsamlingen

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

6.2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags- tale- og stemmerett.

Hver bolig har en stemme i generalforsamlingen uavhengig av antall eiere og hvor mange andeler det er knyttet til boligen.

En andelseier som eier flere boliger kan bare stemme for en bolig.

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

6.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for

avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære general forsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7. Møteledelse, flertall og protokoll

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

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

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

6.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer skal velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10. Forretningsfører

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

6.11. Misbruk av posisjon i laget

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

7. Utbygging av kjeller/loft

7.1. Rammer og myndighet

Generalforsamlingen har fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er tilstede.

Laget har vedtatt egne retningslinjer for utbygginger.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrige vises til retningslinjene for loft/kjellerutbygging inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbygningsaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens §8-9.

8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2. Revisjon

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

8.3. Endring av vedtekter

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

Fotnoter

1. Er det reist søksmål om nektelse av godkjenner eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort
2. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3. Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Vedlegg til Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV

VEDLEGGET REGULERER
UTBYGGING / BRUKSENDRING AV KJELLER OG LOFT

Punktene nedenfor er sist revidert og vedtatt på ekstraordinært generalforsamling den 14.oktober 1999.

Punktene fra 1 til og med 14 nedenfor er den 29.mai 2006 lagt til som Vedlegg til «Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV»
Punkt 15 ble lagt til ved ordinær generalforsamling den 08. mai 2018. Punktet ble oppdatert ved ordinær generalforsamling den 9. mai 2022.

1. Kun andelseiere i borettslaget har rett ti å søke om utbygging/bruksendring av fellesarealer i kjeller og på loft. Med fellesarealer menes alt areal unntatt leilighetene.
2. Med bruksendring menes også omdisponering av fellesarealer til utvidelse av bodareale. Andels eiere uten mulighet til utbygging av boareale gis fortrinnsrett til å disponere ledig fellesareale til utvidelse av bodareale såfremt dette ikke blokkerer for utbygging av boareale.
3. Før noe kan påbegynnes, skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan/skisse for arbeidene til borettslagets styre, som skal godkjenne planene på forhånd.
4. All utbygging skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser for arbeidene igangsettes. Utbygger plikter å meddele styret om dato for byggestart.
5. Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet skal bæres av andelseier. Eventuelle skader forårsaket av utbyggingen, og som registreres innen 5år etter ferdigstillelse, dekkes av utbygger/hans rettsetterfølger.
6. Ved enhver utbygging/bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Alle omkostninger ifm. Omdisponering av berørte andelseieres bodareal dekkes av utbygger.
   Andelseieren som skal gjøre utbygging/bruksendring må selv sørge for å oppfylle gjeldende krav til bodareal etter utbygging/bruksendring.
7. Det skal svares husleie av hele det utbygde arealet. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjelden. Leieprisen settes til 50% av grunnleieprisene, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles iht. fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.
8. Leieprisen regnes av hele det utbygde bruksareal iht Norsk Standard 3940. Leietid regnes fra det tidspunkt byggearbeidet har blitt igangsatt.
9. Dersom utbygging ikke blir utført som forutsatt, og borettslaget blir skadelidende, kan borettslagets styre med bistand fra en upartisk rådgiver, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning.
10. Ingen utbygger/bruksendring skal hindre fortsatt adkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker eller lignende.
11. I tillegg til det bodareale utbyggeren har bruksrett på, kan utbygging/bruksendring normalt foretas i et omfang inntil ca. 50% av tilgjengelig utbyggbart fellesareal (rulleboder, vaskerom, gangareal, tørkeloft) pr. andelshaver med utbyggingsmulighet. Der hvor 2 andelseiere har mulighet til å ut bygge samme areal,

skal dette deles likt, alternativt avgjøres dette av styret dersom praktiske årsaker tilsier at arealet ikke kan deles likt.

12. Det er en forutsetting at det blir bygget en direkte adkomst mellom leilighetene og det utbygde boareal. Leieboerne i toppleiligheter med hems ovenfor kan benytte dette arealet til utbygging.
13. Samtykke/Godkjennelse
    Det kreves godkjennelse av styret for å benytte felles kjeller eller loftsareal som vaskekjeller, rulleboder, gangareale og tørkeloft til utbygging.
    Alle andelshavere i den aktuelle oppgangen skal bli informert av styret om at det er søkt om å få bygge ut felles lofts- eller kjellerareale. Innsigelser fra oppgangens andelshavere skal foreligge styret skriftlig. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknaden om utbygging/bruksendring hvor blant annet skal legges vekt på hensynet til de berørte andelshavere.
14. Salg av leierett
    Andelshavere kjøper leierett til fellesareal av Borettslaget Lindern Kv IV ved styret. Prisene beregnes ut fra bruksareal iht Norsk standard 3940 og indeksreguleres en gang pr år den 01.01. i henhold til endringen i SSB's konsumprisindeks. Pris for kjeller og loftareal med kr 1.600,- pr m2. Prisene skal gjelde fra og med 1. Juni 2010.[1]
15. Ved oppussing av bad/kjøkken og/eller utbygging av loft/kjeller skal alle soilrør og vanntilførselsrør byttes. Borettslaget dekker 50% av kostnadene av eksisterende rør mens nye rør dekkes av andelseierne selv. Det må fremlegges kvittering fra godkjent rørlegger får å få refundering av kostnadene.
    Ved utbygging av kjeller må utbyggeren/andelseieren sørge for at det blir drenert innen to år etter ferdigstillelse. Eventuelt før andelseieren selger innen de to årene etter utbygging. Borettslaget dekker 50% av kostnaden. Det må fremlegges kvittering fra godkjent entreprenør får å få refundering av kostnadene.[2] Dersom en uavhengig takstmann bekrefter at kjelleren er tørr og at det dermed ikke er
    behov for drenering så kan andelshaveren søke utsettelse av dreneringskravet. Takstmann knyttet til dette må besørges og bekostes av andelshaver selv.[3]

[1] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2010.
[2] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2018.
[3] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2022.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått ..matr.nr. som er spesifisert på vedhæftede tillegg...

og er .48426.55 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .14528,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

% Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGDIREKTØREN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Kindernkomplekset I - II of III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Geitmyrsveien 56,58,62,64, 64b,66 og 68.
Fayesgate 1,3,5, 2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Kindergt. 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugene Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Aker distrikt kv. IV og V.

Gnr. 55, bnr. 1 og 3 hvorfra ca. 18500 m2 skal utskilles og gis eget bnr. og det er dette utskillendes areal som festet skal omfatte.

Tillegg til § 7:

"Etter annen setning (3.linje(skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1,627.300,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder

1100.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i vestre byskriverdistrikt utgjør kr. 3.463.000.-
Tragår for andelen av festet grunn " 299.265.50
kr. 3.163.734.50

900.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i Aker byskriverdistrikt utgjør kr. 1.955.000.-
Tragår for andelen av festet grunn " 185.000.-
kr. 1.770.000.-

Oslo, den 2. april 1952.

Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Geitemyrsveien 56,58,62,64,64b,66 og 68.
Fayesgate 1,3,5,2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Linderngaten 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugéne Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Kvartal V som ved kartforretning av 1.mars 1952 er gitt gnr. 55,bnr. 18 og 19 og skal sammenføyes til ett bnr. 18.

Nærværende festekontrakt omfatter etter dette bare gnr. 55, bnr. 17 som ved oppmålingsforretning av 1.mars 1952 omfatter 8950 m2. Festeavgiften for dette areal blir kr. 2.685,- pr. år.

O s l o, den 18. aug.1955.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Lindern kv. IV. Det betales ikke godtgjörelse for overdragelsen.

O s l o, den 8. desember 1955.
Boligrådmannen.

Boliglaget
Lindern kv. IV

ES/EN 68/20

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 532.800.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen följgende særbestemmelser gjelde:

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

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritet både etter Creditbankens obligasjon kr. 532.800.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 7.11.51 skal med dette utgå.

Oslo, den 18. juni 1960.
Boligrådmannen.

Erik Dahl

L. H. Gjörbo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 4

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2021
	21/12253	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Boretslaget Lindern Kvartal 4 og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 55/17 vil bli oppregulert med virkning fra 1. juli 2022.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift
I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2012.

Hva blir ny festeavgift?
Ny årlig festeavgift fra 1. juli 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 118 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. juli 2012 - 1. juli 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. august 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

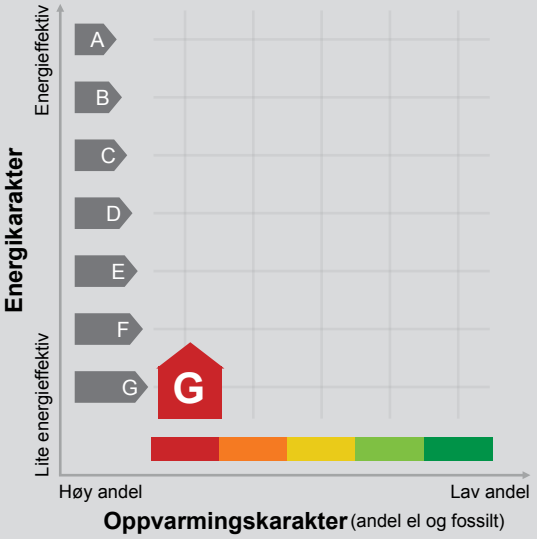
Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 183
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80156448
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d846101d-9043-49a3-8e25-910c6e612395
Dato	08.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 183
Postnummer: 0455
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 08.09.2023 15:11:03
Energimerkenummer: d846101d-9043-49a3-8e25-910c6e612395

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80156448

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Kirkeveien 183

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km	
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km	
Heltberg Bislett	19 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindern Linje 37	1 min 0.1 km	
Adamstuen Linje 17, 18	8 min 0.7 km	
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km	

BARNEHAGER

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	3 min 0.2 km	
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	6 min 0.5 km	
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	4 min
Joker Geitmyrsveien	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Lovisenberg Sykehusapotek	6 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	6 min
Vøyenvollen balløkke	7 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
EVO Adamstuen	9 min

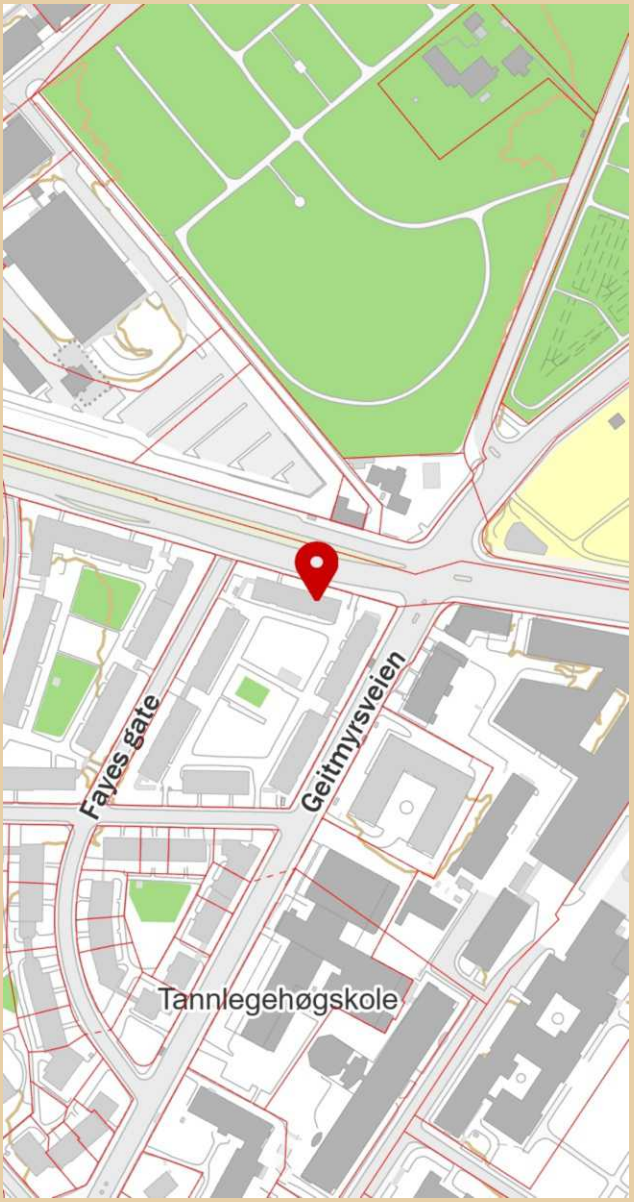
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 183, 0455 Oslo
Gnr. 55, Bnr. 17, andelsnr. 21 i BORETTSLAGET LINDERN KV 4 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260350

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@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.

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema