PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FAYES GATE 5

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Fayes gate 5, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 19

Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26305 **Eiendomsverdi ref nr:** EE1198

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

Norsk takst NITO MESTER KVADRAT TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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

2-roms leilighet i 1. etasje, beliggende i populært område på Lindern.
Behov for modernisering av baderom bør påregnes.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.
Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn i stue.

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2017.
Benkeplate i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Eldre flislagt baderom med ukjent alder.
Varmekabler på gulv.
Veggmontert klosett og dusjsone med dusjutstyr.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i bygningens 1.etasje.

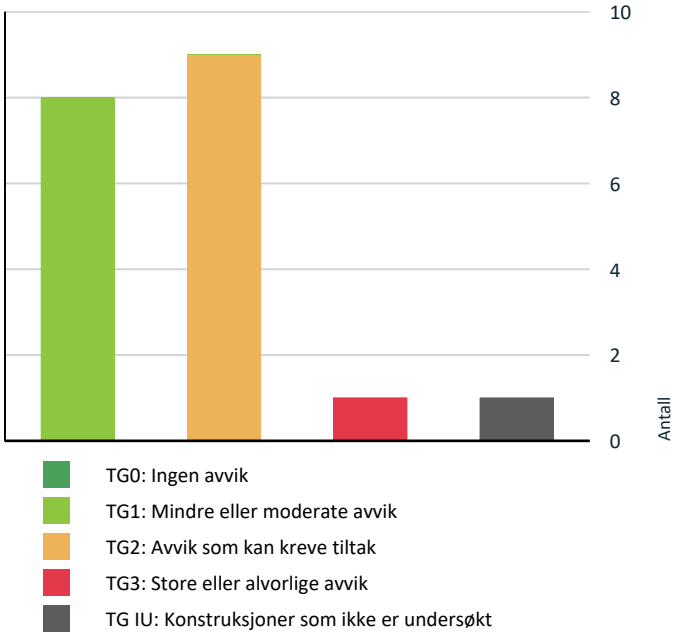
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

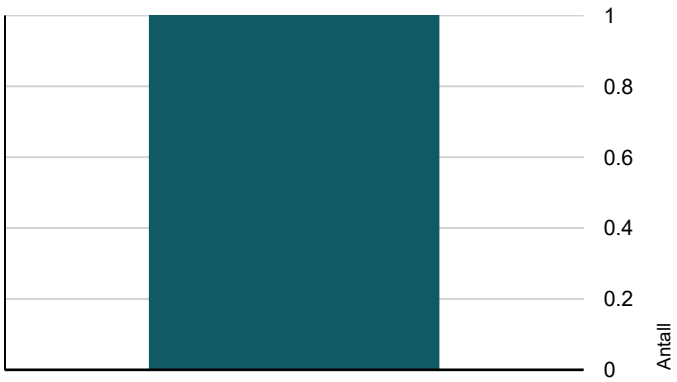
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i bygningens 1.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 1.ETASJE.



Byggeår
1918

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2013.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør.

–

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

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i støpejern med malte trinn.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård i mur- og teglkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere antas med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak/valmet tak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

–

Bygningen ble oppført 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.
Opplyst av selger: Det ble gjennomført drenering av bygget i Fayes gate 1–5 i 2021.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

3-stavs parkett på soverom.
Ellers 2-stavs parkett.

På befaring ble det påvist noe slitasje på 2-stavs parkett, det bør påregnes oppgraderinger.
Ellers 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 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i entre/gang.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe riss/avflassing i overflater, det bør påregnes noe vedlikehold.
Ellers 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 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i entrè/gang.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

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

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under/foran peisovn.

–

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

–

Opplyst av selger:
Tilsyn fra Brann- og redningsetaten ble gjennomført 4. desember 2023.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdør til soverom.

–

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

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst av selger:
På bad er det observert 2-3 sølvkre fordelt over en 6 års tid. Aldri mer enn en av gangen og med års mellomrom

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre baderom med varmekabler på gulv.
Ukjent årstall.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,50 m.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprukket flis ved speil.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
• Fuger bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant flis ved dusjkabinett, målt til ca. 15 mm.
Dette er ikke 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).

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

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Fliser må skiftes.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er trolig etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Innfelt speil på vegg over servant.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing.
Dusjsone med dusjutstyr.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksvifte i himling.
Tilluft via hull i dør.

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på ventilen.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets/sameiets vedtekter og regler.

–

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2017.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

På befaring ble det påvist en liten skade i benkeplate.
Noe slitasje på fronter.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig plastrør (PEX) i sokkel på kjøkkenet.

–

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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

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

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

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i hjørne på kjøkkent.
Volum: 101 L
Produksjonsår: 2016

Ikke kontrollert bereder i sin helhet pga tilgang.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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.

Elvia utførte 09.06.2023 kontroll av elektrisk anlegg. Kontrollen gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS. Ingen anmerkninger.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

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.

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

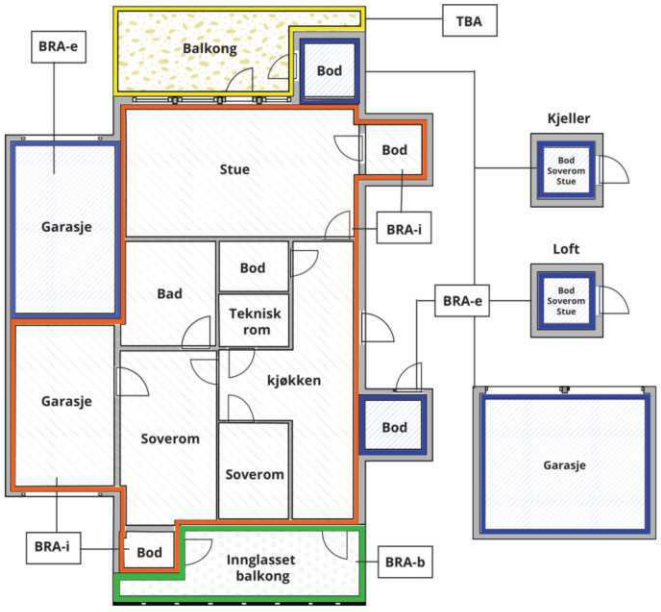
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

2-roms leilighet i bygningens 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	43			43	
Kjeller (fellesarealer)		9		9	
SUM	**43**	**9**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.etasje (BRA-i):
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller (fellesarealer, BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 9 m².
Bod er merket med nr. leil 73.

Loft (fellesarealer):
1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 3,2 m² skråtak.
Bod er ikke måleverdig i henhold til gjeldende arealregler/skråtak.
Bod er merket med: leil 73.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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 ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Therese Åsheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	19	0	0	492.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Fayes gate 5			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv 1

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
073/LINDERN KVARTAL 1 BORETTSLAG	947638246	073	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Therese Åsheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
76	14 442	*31.12.2025*	170 969	*24.08.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1. etasje, beliggende i populært område på Lindern.
Boligen ligger i rolig gate 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 492,7 m².
Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år.
Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 676,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, nyere blokker og næring.
Bygning oppført i 1918 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 81 leiligheter fordelt på 11 oppganger.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	56657177	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	21.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.09.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	08.09.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende

Forutsetninger

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 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: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260467
Addresse	Fayes gate 5		
Postnr.	0455	Sted	OSLO
Selgers navn	Therese B Åsheim		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

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

Beskrivelse:

Sprekker i fliser på gulv og ved speil. Se Salgsoppgave/Tilstandsrapport.

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for dokumentasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann har målt noe høydeforskjell på gulv. Se tilstandsrapport

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

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

Bytte av vinduer i 2013. Utført av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for informasjon/dokumentasjon.

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

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

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for informasjon/dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av borettslaget. Se salgsoppgave. Kontakt borettslaget for informasjon/dokumentasjon.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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?:

Rejlers Elsikkerhet AS, Atle Gjerding

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

3-5 sølvkre observert iløpet av bo-perioden. Noe problemer med sukkermaur på våren de siste par årene som har forsvunnet etter behandling med maurmiddel. Rotter i bygg, blitt håndtert av borettslag gjennom firma. Kontakt borettslag for info/dokumentasjo

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.09.2026

Signert av *Therese B Åsheim*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1085
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 22:00 og lukker 5. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1085

Det holdes også et frivillig møte 1. juni kl. 18:00 , St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring- Sammenslåing av leiligheter og rett til bodareal
8. Oppgradering av nøkkelsystem
9. Vedtektsendring – Styrets sammensetning (punkt 9-1)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Henrik Hemmestad og Julia Caroline Stelzer Norberg er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1085_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 1085 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av perioden hatt et omfattende arbeid og mange oppgaver. I tillegg har to varamedlemmer bidratt betydelig i styrearbeidet.

Ekstern styreleder, Cathrine Karlsen, mottar honorar i henhold til avtale, utbetalt månedlig, med et samlet beløp på kr 180 000. Resterende styrehonorar, totalt kr 170 000, fordeles mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Borettslaget har ikke benyttet seg av ekstern vaktmestertjeneste. Flere av styrets medlemmer har derfor utført praktiske oppgaver utover det ordinære styrearbeidet, noe som har bidratt til å redusere borettslagets kostnader betydelig. Videre drift av denne ordningen forutsetter fortsatt innsats både fra styret, beboere og gjennom felles dugnader.

Styret har endret avtalen hos Obos og har kun en regnskapsavtale. Det krever at vi følger opp mer selv og tar ansvar for flere oppgaver, men gir en besparelse på kr 30 000,- hvert år.

Styrehonoraret fastsettes for perioden 2025/2026.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrehonoraret på kr 350 000 godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

Sak 7

Vedtektsendring- Sammenslåing av leiligheter og rett til bodareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Ved sammenslåing av leiligheter i borettslaget har det oppstått uklar praksis knyttet til hvor mange boder den nye boenheten kan disponere.

Dagens vedtekter regulerer ikke dette eksplisitt, og retningslinjene for utbygging stiller kun krav til hvordan bodsituasjonen skal dokumenteres og håndteres i den enkelte sak, ikke antallet boder.

Manglende regulering kan føre til at én boenhet disponerer en uforholdsmessig stor andel av felles bodarealer, noe som kan være i strid med hensynet til likebehandling av andelseiere. Vedtektsendringen vil ikke ha tilbakevirkende kraft for de som eier sammenslåtte andeler og disponerer 4 boder i dag, men de kan uansett omfattes av et vedtak om en omfordeling.

Formål:

Formålet med vedtektsendringen er å sikre en rettferdig fordeling av bodarealer, skape forutsigbarhet ved fremtidige sammenslåinger og ivareta borettslagets felles arealer over tid.

Det foreslås å innta en ny bestemmelse i vedtektene:

Ny § 4-4 Bodareal ved sammenslåing av leiligheter

(1) Ved sammenslåing av to eller flere leiligheter i borettslaget skal den nye boenheten maksimalt disponere to (2) boder totalt. Hvis leiligheten har bygget ut skal man kun disponere en bod.

(2) Boder som ikke lenger disponeres av den sammenslåtte boenheten etter første ledd, tilfaller borettslaget som fellesareal.

(3) Styret gis fullmakt til å omdisponere slike boder til beste for fellesskapet, herunder til fordeling til andre andelseiere, felles funksjoner eller fremtidige utbyggingsprosjekter.

(4) Bestemmelsen gjelder for sammenslåinger godkjent etter at vedtektsendringen er trådt i kraft, samt ved vesentlige ombygginger hvor boddisponering tas opp til ny vurdering.

Bestemmelsen foreslås plassert i kapittel 4 – Borett og bruk, som ny § 4-4 etter eksisterende § 4-3. Dette er en naturlig plassering da bestemmelsen regulerer bruksrett til tilleggsarealer knyttet til boligen.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Sak 8

Oppgradering av nøkkelsystem

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken:

Styret har over tid arbeidet med forbedring av sikkerhet og nøkkelhåndtering i borettslaget. Dagens mekaniske system medfører:

· Ressurskrevende administrasjon ved nøkkeltap

· Begrenset kontroll over hvem som har tilgang til fellesarealer

· Behov for oppgradering av enkelte inngangsdører (teknisk standard)

Styret har derfor innhentet tilbud på et moderne digitalt låssystem samt oppgradering av dørmiljøer.

Styret foreslår å dele tiltaket i to separate nivåer:

1. Fellesanlegg
Dette gjelder **kun borettslagets felles inngangsdører**.

Tiltaket omfatter:

· Nye digitale sylindere på felles dører

· Digitale nøkler til beboere

· Grunnsystem for administrasjon

· Oppgradering av inngangsdører (el-sluttstykker og dørlukkere)

Formål:

· Sikre kontroll på adgang til oppganger og fellesarealer

· Gjøre nøkkelhåndtering enklere og tryggere

· Tilrettelegge for fremtidig digital drift

Kostnader:

· Digitalt låssystem (andel knyttet til fellesdører): del av total ca. **179 000 kr eks. mva**

· Oppgradering alle dører: ca. **14 852 kr per dør × 11 dører ≈ 163 000 kr eks. mva**

Samlet estimat fellesanlegg:

· ca. **375 000– 437 500 kr ink. mva**

Årlig service:
Årlig serviceavtale koster borettslaget ca 5000 kr ink mva og betyr service og gjennomgang av hele dørmiljøet.

Mistet nøkkel?:

Ved mistet nøkkel gjøres det bestilling av ny nøkkel gjennom styret, men alle nye nøkler bekostes av andelseier. Betaling går direkte til nøkkelleverandør.

2. Leilighetsdører (valgfri opsjon)
Styret foreslår at **digitale låser på private leilighetsdører ikke inngår i fellesinvesteringen.**

I stedet etableres dette som en **frivillig opsjon for den enkelte andelseier**:

Mulighet:

· Beboere kan velge å installere iLOQ-sylinder i egen leilighetsdør

· Integreres i samme system som fellesdørene

Fordeler for den enkelte:

· Én nøkkel til hele bygget

· Mulighet for enkel nøkkeladministrasjon

· Økt sikkerhet ved nøkkeltap

Kostnad:

· Estimert kostnad per leilighet vil avhenge av konfigurasjon, men basert på tilbudet ligger sylindere rundt **5500 kr ink mva**

· Betales fullt ut av andelseier

Styret ønsker å tydeliggjøre følgende:

Hva inngår i felleskostnadene;

· Alle tiltak knyttet til **inngangsdører og felles adgangssystem**

· Grunnoppsett av system og første nøkkelsett

Hva inngår ikke

· Oppgradering av låser i private leiligheter

· Individuelle tilpasninger eller ekstra nøkler utover standard

Teknisk sammenheng

· Systemet fungerer fullt ut også uten at leilighetsdører inkluderes

· Opsjonen for leiligheter kan tas i bruk senere uten ny hovedinvestering

Styrets innstilling
Styret vurderer denne delingen som hensiktsmessig fordi:

· Borettslaget sikrer kontroll over kritisk infrastruktur (fellesdører)

· Investeringen holdes på et moderat nivå

· Den enkelte beboer får valgfrihet

· Systemet er skalerbart og fremtidsrettet

Dette reduserer risiko for konflikter knyttet til privat kostnadsbelastning, samtidig som borettslaget oppnår ønsket sikkerhetsnivå.

Styret anbefaler **Alternativ A**, da dette:

· gir høy sikkerhetsgevinst der behovet er størst

· holder felleskostnader nede

· gir fleksibilitet for beboerne

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av nøkkelsystem
- Mot Oppgradering av nøkkelsystem

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar å oppgradere låssystemet på borettslagets felles inngangsdører, inkludert nødvendig oppgradering av dørmiljøer. Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelsen innenfor en kostnadsramme på ca. 450 000 ink mva. Det etableres samtidig en frivillig ordning der andelseiere kan bekoste og installere digitale låser på egne leilighetsdører tilknyttet samme system.

2. Som alternativ kan generalforsamlingen vedta at også leilighetsdører inkluderes i fellesanskaffelsen. Endelig kostnad vil da øke tilsvarende antall boenheter.

Sak 9

Vedtektsendring – Styrets sammensetning (punkt 9-1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Dagens vedtekter fastsetter at styret i borettslaget skal bestå av en fast sammensetning med én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det er ønskelig å gi større fleksibilitet i styresammensetningen, slik at styret bedre kan tilpasses behov, kapasitet og kompetanse.

Dagens ordlyd (pkt. 9-1 (1))
«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer.»

Forslag til ny ordlyd (pkt. 9-1 (1))
«Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.»

Begrunnelse

Endringen gir større fleksibilitet til å tilpasse styrets størrelse etter borettslagets behov og tilgjengelige ressurser. Det kan bidra til:

- enklere rekruttering til styret
- bedre utnyttelse av kompetanse
- mer hensiktsmessig arbeidsfordeling
- redusert risiko for ubesatte verv

Samtidig videreføres en øvre ramme som sikrer et tilstrekkelig bredt sammensatt styre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 9-1 (1) slik at den får følgende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

På bakgrunn av vedtaket fra sak nr. 9 så velges det inn ett nytt styremedlem og to varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Karlsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tobias Martinsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Bergrem
- Julia Caroline Stelzer Norberg

Vedlegg

1. Tilbud på ekstern styreleder for Lindern Kvartal 1 Borettslag (2).pdf

---

Sak 11

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomite hvis det melder seg to kandidater før avstemmingen starter.

Forslag til vedtak
Generalforsmalingen vedtar at foreslåtte kandidater velges til å fungere som en valgkomite for 1 år.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR STYREPERIODEN 2025/2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Cathrine Karlsen

Styremedlem Eirik Evjen

Styremedlem Tobias Martinsen

Styremedlem Kari Grimholt

Styremedlem Karoline Underthun

Varamedlem Emilie Bergrem

Varamedlem Julia Stelzer Norberg

Valgkomiteen

Øistein Engelsen Fjæra

Martine Valland

Kontaktinformasjon Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947638246, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnr:220

/14 16 19 36 40 43 45 53 54 55 56 56

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 frem til generalforsamlingen 1. juni 2026.

Styremedlemmene har hatt rullerende ansvar for å besvare henvendelser fra eiere via Vibbo, og ansvarsområder har vært fordelt mellom medlemmene. Varamedlemmer har deltatt aktivt i styremøtene og bidratt i styrets arbeid.

Økonomi

Det vises til årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026. Årsresultatet for 2025 er kr 1 205 256. Etter avdrag er endringen i disponible midler per 31.12 kr 1 244 192.

Borettslaget har per i dag god likviditet til å dekke løpende kostnader og mindre vedlikeholdsarbeider.

Renten på fellesgjelden var 5,85 % i januar 2025 og er redusert til 5,18 % per mai 2026. Styret har mottatt varsel om renteøkning til 5,58 % fra 10. juni 2026. Sammen med økt KPI har dette påvirket felleskostnadene. Felleskostnadene ble økt med 6 % fra 1. januar 2026, basert på budsjettet utarbeidet høsten 2025.

Ny leietaker i butikklokalet

Det er inngått avtale med Håndbakt om leie av butikklokalet til bakeriutsalg. Avtalen gjelder fra våren 2025 og har en varighet på 5 år. Dette gir borettslaget årlige leieinntekter på kr 180 000, i tillegg til KPI-regulering.

Styret arbeider med å bestemme hvordan utearealene skal disponeres i forbindelse med bakeriutsalget.

Drift og vedlikehold

Det er utbedret en vannlekkasje på loftet i Linderngata 2 samt skader på fasademuren øverst i Fayes gate 1. Øvrige kostnader på posten gjelder arkitektarbeid knyttet til forslag til helhetlig utbyggingsplan.

Felles elektrisk anlegg

Ikess AS har gjennomført en full kontroll av det elektriske anlegget. Avvik som ble avdekket er utbedret og lukket av GK Elektro i løpet av 2025. Ny kontroll om 5 år i 2030.

Fornyelse av bredbåndsavtale med Telenor

Styret har fornyet bredbåndsavtalen med Telenor for 2 år (Telenor Frihet). Kostnaden per andel er kr 334 per måned gjennom felleskostnadene. Fra 1. november 2026 reduseres prisen til kr 300 per måned. TV-avtaler tegnes individuelt ved behov.

Ny renholdsavtale

Styret har i 2026 byttet firmaet som leverer renhold og matter til Arctic Drift AS. Dette gir en besparelse på kr 91 000,- per år.

Helhetlig utbyggingsplan og beboermøter

Styret har i perioden arbeidet omfattende med en helhetlig utbyggingsplan i samarbeid med arkitekt. Planen ble presentert på flere beboermøter og på en ekstraordinær generalforsamling i mars 2026.

Formålet var å sikre rettferdig bodfordeling, etablere fellesfunksjoner, legge til rette for individuell utbygging og øke utnyttelsen av tilgjengelige arealer, inkludert standardisering og omfordeling av boder. Forslaget ble ikke vedtatt.

Andre aktiviteter

Det er gjennomført dugnader høst og vår. I tillegg er det arrangert julegrantenning med servering samt LindernMarkedet med loppemarked og aktiviteter for nærmiljøet.

Det er opprettet en egen hagegruppe som skal i samarbeid med styret ivareta en felles plan for grøntområdene og sikre at alle hekker og planter blir vedlikeholdt på lik måte.

Planlagt vedlikehold (1–5 år)

- Utskifting av felles vann- og avløpsrør inn til leilighetene. Det er utført et forprosjekt, og styret fortsetter med å kartlegge løsninger og kostnader.
- Sikring av balkonger mot fasade (utføres 2026/2027)
- Oppgradering og maling av oppganger
- Male alle hoveddører (innganger og kjeller utføres nå i 2026)
- Oppgradering av kjeller- og bodarealer (Ønsker å utføre dette når mer areal selges og bygges ut.)
- Oppgradering av fellesvaskeriene ligger under utbygging og endring av kjellerarealene. (se punkt over)

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv 1 som 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: N0ZE8-QJQWS-KAB0L-1UQFF-X5MD6-U242B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: N0ZE8-QJQWS-KAB0L-1UQFF-X5MD6-U242B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-23 20:47:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N0ZE8-QJQWS-KAB0L-1UQFF-X5MD6-U242B

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LINDERN KVARTAL NR 1 BRL
ORG.NR. 947638246, KLIENTNR. 1085

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**426 451**	**749 938**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 205 256	35 652
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 997	14 997
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-402 513	-374 136
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**817 741**	**-323 487**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 244 192**	**426 451**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 560 974	552 707
Kortsiktig gjeld		-316 782	-126 256
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 244 192**	**426 451**

LINDERN KVARTAL NR 1 BRL
ORG.NR. 947638246, KLIENTNR. 1085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 332 805	5 082 836	5 632 363	6 045 800
Garasjer	9	51 450	0	0	0
Andre inntekter	3	382 842	71 855	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 767 098**	**5 154 691**	**5 632 363**	**6 045 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-48 645	-40 000	-39 500
Styrehonorar	5	-280 000	-253 333	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-14 997	-14 997	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 876	-8 393	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 468	-122 295	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar		-53 683	-28 009	-145 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-776 466	-1 390 788	-677 000	-1 002 000
Forsikringer		-681 069	-602 027	-660 000	-720 000
Festeavgift		-92 188	-92 188	-92 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-841 398	-839 023	-914 000	-892 000
Energi/fyring	10	-57 037	-51 721	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 928	-290 628	-300 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-473 087	-475 621	-373 000	-562 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 738 676**	**-4 217 667**	**-3 691 000**	**-5 104 667**
DRIFTSRESULTAT		**2 028 421**	**937 025**	**1 941 362**	**941 133**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 791	81 176	0	0
Finanskostnader	13	-919 956	-982 549	-962 000	-829 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-823 165**	**-901 373**	**-962 000**	**-829 000**
ÅRSRESULTAT		**1 205 256**	**35 652**	**979 362**	**112 133**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 205 256	35 652		

LINDERN KVARTAL NR 1 BRL
ORG.NR. 947638246, KLIENTNR. 1085

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	507 226	507 226
Andre varige driftsmidler	15	44 992	59 990
Aksjer og andeler	16	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**552 318**	**567 316**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	17	29 472	74 018
Forskuddsbetalte kostnader		100 368	92 278
Driftskonto OBOS-banken		492 295	310 713
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 000	12 900
Sparekonto OBOS-banken		926 839	62 798
SUM OMLØPSMIDLER		**1 560 974**	**552 707**
SUM EIENDELER		**2 113 293**	**1 120 023**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 310		24 800	24 800
Udekket tap	18	-14 603 080	-15 808 336
SUM EGENKAPITAL		**-14 578 280**	**-15 783 536**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	16 206 790	16 609 303
Borettsinnskudd	20	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld	21	100 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 374 790**	**16 777 303**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 252	64 318
Leverandørgjeld		210 701	26 573
Skyldige offentlige avgifter	22	16 230	30 055
Påløpte renter		4 599	5 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		**316 782**	**126 256**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 113 293**	**1 120 023**
Pantstillelse	23	17 660 000	17 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Cathrine Karlsen Tobias Smeby Martinsen Kari Grimholt

Eirik Evjen Karoline Underthun

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	11 274
Eiendomsskatt	11 274
Eiendomsskatt	11 274
Eiendomsskatt	11 274
Felleskostnader	3 247 801
Lokalleie	105 000
Kabel-tv	314 838
Lån påbygg	73 594
Lån	945 180
Lån 2	276 660
Lån 2	20 784
Parkering	141 000
Leie/felleskostnader tidl.år	711
Felleskostnader påbygg	162 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 332 805**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forlik Havens AS	70 000
Korreksjon 2024	12 925
Kjøp av loftsareal	285 345
Saksbehandlingsgebyr byggesøknader	14 572
SUM ANDRE INNTEKTER	**382 842**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	**-280 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 450

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 876
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 876**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-375 556
Drift/vedlikehold VVS	-29 887
Drift/vedlikehold elektro	-151 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 113
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 996
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 575
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-29 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-776 466**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-45 095
Vann- og avløpsgebyr	-573 150
Feie- og tilsynsgebyr	-18 954
Renovasjonsgebyr	-204 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-841 398**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	51 450
SUM GARASJER	**51 450**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 037
SUM ENERGI / FYRING	**-57 037**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 200
Container	-13 972
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 832
Diverse utstyr	-1 399
Vaktmestertjenester	-78 000
Vakthold	-7 500
Renhold ved firmaer	-224 035
Snørydding	-46 205
Andre driftskostnader	-3 463
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 450
Andre kontorkostnader	-979
Bank- og kortgebyr	-3 408
Øreavrunding	-23
Velferdskostnader	-15 572
Tap på fordringer	-40 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-473 087**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	65 563
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 033
Andre renteinntekter	4 447
SUM FINANSINNTEKTER	**96 791**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-704 194
Pantegjeldsrenter	-215 739
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-919 956**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	507 226
SUM BYGNINGER	**507 226**

Tomten er festet av Oslo Kommune. Festetiden er 70 år fra 1951.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparater		
Tilgang 2023	74 987	
Avskrevet tidligere	-14 997	
Avskrevet i år	-14 997	
		44 992
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**44 992**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-14 997**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i O.B.F. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1. Pålydende: 100 Balanseført verdi:100

NOTE 17
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	69 521
Tap på krav	-40 049
SUM KUNDEFORDRINGER	**29 472**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-13 655 749	
Nedbetalt tidligere	931 108	
Nedbetalt i år	318 884	
		-12 405 757
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	115 338	
Nedbetalt i år	83 629	
		-3 801 033
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 206 790**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-68 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-68 000**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld	-100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-100 000**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 230**

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 206 790
TOTALT	**16 206 790**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
TOTALT	**507 226**

Avtale ekstern styreleder

Mellom Borettslaget Lindern KV 1 org. nr. 947 638 246 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Borettslaget Lindern KV 1 for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling våren 2026 til ordinær generalforsamling i 2028. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv., men kan stille på styrerommet før styremøter og ved forespørsel for å avklare enkelte saker.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder stort **kr 15 000 per mnd.** (kr 180 000,- før skatt pr år). Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned.

Oslo, _____

_____ _____

Borettslaget Lindern KV 1, styremedlem 1 Cathrine Karlsen

_____

Borettslaget Lindern KV 1, styremedlem 2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
Selskapsnummer: 1085 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Henrik Hemmestad og Julia Caroline Stelzer Norberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring- Sammenslåing av leiligheter og rett til bodareal

Vedtektsendringen godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppgradering av nøkkelsystem

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For oppgradering av nøkkelsystem

☐ Mot oppgradering av nøkkelsystem

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen vedtar å oppgradere låssystemet på borettslagets felles inngangsdører, inkludert nødvendig oppgradering av dørmiljøer. Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelsen innenfor en kostnadsramme på ca. 450 000 ink mva. Det etableres samtidig en frivillig ordning der andelseiere kan bekoste og installere digitale låser på egne leilighetsdører tilknyttet samme system.

☐ Som alternativ kan generalforsamlingen vedta at også leilighetsdører inkluderes i fellesanskaffelsen. Endelig kostnad vil da øke tilsvarende antall boenheter.

Sak 9 Vedtektsendring – Styrets sammensetning (punkt 9-1)

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 9-1 (1) slik at den får følgende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cathrine Karlsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tobias Martinsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Emilie Bergrem

☐ Julia Caroline Stelzer Norberg

Sak 11 Valg av valgkomite

Generalforsmalingen vedtar at foreslåtte kandidater velges til å fungere som en valgkomite for 1 år.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Organisasjonsnummer: 947638246
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 1. juni kl. 22:00 til 5. juni kl. 15:00 og møtet ble avholdt 1. juni 2026, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Hemmestad og Julia Caroline Stelzer Norberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har i løpet av perioden hatt et omfattende arbeid og mange oppgaver. I tillegg har to varamedlemmer bidratt betydelig i styrearbeidet.

Ekstern styreleder, Cathrine Karlsen, mottar honorar i henhold til avtale, utbetalt månedlig, med et samlet beløp på kr 180 000. Resterende styrehonorar, totalt kr 170 000, fordeles mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Borettslaget har ikke benyttet seg av ekstern vaktmestertjeneste. Flere av styrets medlemmer har derfor utført praktiske oppgaver utover det ordinære styrearbeidet, noe som har bidratt til å redusere borettslagets kostnader betydelig. Videre drift av denne ordningen forutsetter fortsatt innsats både fra styret, beboere og gjennom felles dugnader.

Styret har endret avtalen hos Obos og har kun en regnskapsavtale. Det krever at vi følger opp mer selv og tar ansvar for flere oppgaver, men gir en besparelse på kr 30 000,- hvert år.

Styrehonoraret fastsettes for perioden 2025/2026.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styrehonoraret på kr 350 000 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring- Sammenslåing av leiligheter og rett til bodareal

Bakgrunn:

Ved sammenslåing av leiligheter i borettslaget har det oppstått uklar praksis knyttet til hvor mange boder den nye boenheten kan disponere.

Dagens vedtekter regulerer ikke dette eksplisitt, og retningslinjene for utbygging stiller kun krav til hvordan bodsituasjonen skal dokumenteres og håndteres i den enkelte sak, ikke antallet boder.

Manglende regulering kan føre til at én boenhet disponerer en uforholdsmessig stor andel av felles bodarealer, noe som kan være i strid med hensynet til likebehandling av andelseiere. Vedtektsendringen vil ikke ha tilbakevirkende kraft for de som eier sammenslåtte andeler og disponerer 4 boder i dag, men de kan uansett omfattes av et vedtak om en omfordeling.

Formål:

Formålet med vedtektsendringen er å sikre en rettferdig fordeling av bodarealer, skape forutsigbarhet ved fremtidige sammenslåinger og ivareta borettslagets felles arealer over tid.

Det foreslås å innta en ny bestemmelse i vedtektene:

Ny § 4-4 Bodareal ved sammenslåing av leiligheter

(1) Ved sammenslåing av to eller flere leiligheter i borettslaget skal den nye boenheten maksimalt disponere to (2) boder totalt. Hvis leiligheten har bygget ut skal man kun disponere en bod.

(2) Boder som ikke lenger disponeres av den sammenslåtte boenheten etter første ledd, tilfaller borettslaget som fellesareal.

(3) Styret gis fullmakt til å omdisponere slike boder til beste for fellesskapet, herunder til fordeling til andre andelseiere, felles funksjoner eller fremtidige utbyggingsprosjekter.

(4) Bestemmelsen gjelder for sammenslåinger godkjent etter at vedtektsendringen er trådt i kraft, samt ved vesentlige ombygginger hvor boddisponering tas opp til ny vurdering.

Bestemmelsen foreslås plassert i kapittel 4 – Borett og bruk, som ny § 4-4 etter eksisterende § 4-3. Dette er en naturlig plassering da bestemmelsen regulerer bruksrett til tilleggsarealer knyttet til boligen.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringen godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Oppgradering av nøkkelsystem

Bakgrunn for saken:

Styret har over tid arbeidet med forbedring av sikkerhet og nøkkelhåndtering i borettslaget. Dagens mekaniske system medfører:

· Ressurskrevende administrasjon ved nøkkeltap

· Begrenset kontroll over hvem som har tilgang til fellesarealer

· Behov for oppgradering av enkelte inngangsdører (teknisk standard)

Styret har derfor innhentet tilbud på et moderne digitalt låssystem samt oppgradering av dørmiljøer.

Styret foreslår å dele tiltaket i to separate nivåer:

1. Fellesanlegg
Dette gjelder **kun borettslagets felles inngangsdører**.

Tiltaket omfatter:

· Nye digitale sylindere på felles dører

· Digitale nøkler til beboere

· Grunnsystem for administrasjon

· Oppgradering av inngangsdører (el-sluttstykker og dørlukkere)

Formål:

· Sikre kontroll på adgang til oppganger og fellesarealer

· Gjøre nøkkelhåndtering enklere og tryggere

· Tilrettelegge for fremtidig digital drift

Kostnader:

· Digitalt låssystem (andel knyttet til fellesdører): del av total ca. **179 000 kr eks. mva**

· Oppgradering alle dører: ca. **14 852 kr per dør × 11 dører ≈ 163 000 kr eks. mva**

Samlet estimat fellesanlegg:

· ca. **375 000– 437 500 kr ink. mva**

Årlig service:
Årlig serviceavtale koster borettslaget ca 5000 kr ink mva og betyr service og gjennomgang av hele dørmiljøet.

Mistet nøkkel?:

Ved mistet nøkkel gjøres det bestilling av ny nøkkel gjennom styret, men alle nye nøkler bekostes av andelseier. Betaling går direkte til nøkkelleverandør.

2. Leilighetsdører (valgfri opsjon)
Styret foreslår at **digitale låser på private leilighetsdører ikke inngår i fellesinvesteringen**.

I stedet etableres dette som en **frivillig opsjon for den enkelte andelseier**:

Mulighet:

· Beboere kan velge å installere iLOQ-sylinder i egen leilighetsdør

· Integreres i samme system som fellesdørene

Fordeler for den enkelte:

· Én nøkkel til hele bygget

· Mulighet for enkel nøkkeladministrasjon

· Økt sikkerhet ved nøkkeltap

Kostnad:

· Estimert kostnad per leilighet vil avhenge av konfigurasjon, men basert på tilbudet ligger sylindere rundt **5500 kr ink mva**

· Betales fullt ut av andelseier

Styret ønsker å tydeliggjøre følgende:

Hva inngår i felleskostnadene;

· Alle tiltak knyttet til **inngangsdører og felles adgangssystem**

· Grunnoppsett av system og første nøkkelsett

Hva inngår ikke

· Oppgradering av låser i private leiligheter

· Individuelle tilpasninger eller ekstra nøkler utover standard

Teknisk sammenheng

· Systemet fungerer fullt ut også uten at leilighetsdører inkluderes

· Opsjonen for leiligheter kan tas i bruk senere uten ny hovedinvestering

Styrets innstilling
Styret vurderer denne delingen som hensiktsmessig fordi:

· Borettslaget sikrer kontroll over kritisk infrastruktur (fellesdører)

· Investeringen holdes på et moderat nivå

· Den enkelte beboer får valgfrihet

· Systemet er skalerbart og fremtidsrettet

Dette reduserer risiko for konflikter knyttet til privat kostnadsbelastning, samtidig som borettslaget oppnår ønsket sikkerhetsnivå.

Styret anbefaler **Alternativ A**, da dette:

· gir høy sikkerhetsgevinst der behovet er størst

· holder felleskostnader nede

· gir fleksibilitet for beboerne

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **21**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar å oppgradere låssystemet på borettslagets felles inngangsdører, inkludert nødvendig oppgradering av dørmiljøer. Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelsen innenfor en kostnadsramme på ca. 450 000 ink mva. Det etableres samtidig en frivillig ordning der andelseiere kan bekoste og installere digitale låser på egne leilighetsdører tilknyttet samme system.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Som alternativ kan generalforsamlingen vedta at også leilighetsdører inkluderes i fellesanskaffelsen. Endelig kostnad vil da øke tilsvarende antall boenheter.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **22**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vedtektsendring – Styrets sammensetning (punkt 9-1)

Bakgrunn

Dagens vedtekter fastsetter at styret i borettslaget skal bestå av en fast sammensetning med én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det er ønskelig å gi større fleksibilitet i styresammensetningen, slik at styret bedre kan tilpasses behov, kapasitet og kompetanse.

Dagens ordlyd (pkt. 9-1 (1))
«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer.»

Forslag til ny ordlyd (pkt. 9-1 (1))
«Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.»

Begrunnelse
Endringen gir større fleksibilitet til å tilpasse styrets størrelse etter borettslagets behov og tilgjengelige ressurser. Det kan bidra til:

- enklere rekruttering til styret
- bedre utnyttelse av kompetanse
- mer hensiktsmessig arbeidsfordeling

- redusert risiko for ubesatte verv

Samtidig videreføres en øvre ramme som sikrer et tilstrekkelig bredt sammensatt styre.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 9-1 (1) slik at den får følgende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

På bakgrunn av vedtaket fra sak nr. 9 så velges det inn ett nytt styremedlem og to varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Karlsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Landa Kvaleberg (16 stemmer)
Tobias Martinsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam Landa Kvaleberg
Tobias Martinsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emilie Bergrem (17 stemmer)
Julia Caroline Stelzer Norberg (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Bergrem
Julia Caroline Stelzer Norberg

11. Valg av valgkomite

Styret ønsker at det velges en valgkomite hvis det melder seg to kandidater før avstemmingen starter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsmalingen vedtar at foreslåtte kandidater velges til å fungere som en valgkomite for 1 år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Organisasjonsnummer: 947638246
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen som er styreleder er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Julia Stelzer Norberg er protokollvitne, Cathrine Karlsen fører protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 totalt. Ekstern styreleder har egen avtale som utbetales hver måned etter vedtatt avtale.

Resterende beløp på kr 100 000 fordeles på styremedlemmer og varamedlemmer etter fordeling vedtatt i styremøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styrets vedlikeholdsplikt i borettslaget og finansiering

Sak meldt inn av andelseier Thor Andreas Aursland

Bakgrunn for forslaget:

Borettslaget er i en prekær økonomisk situasjon og står ovenfor en stor mengde vedlikehold, som det er viktig at ikke utsettes for lenge. Venter vi for lenge øker sannsynligheten for fordyrende hendelser (f.eks. rør ryker), samtidig som kostnadsestimatene vi har fra vedlikeholdsrapporten blir mer usikre (/utdaterte).

Løpende kostnader og vedlikehold er en nødvendig del av driften av et bygg, og kostnadene vil variere over tid. Nivået på borettslagets felleskostnader må derfor være tilstrekkelig høye til å håndtere dette. Det vil innebære at borettslaget i perioder vil ha innskudd på bok.

Store vedlikeholdsprosjekter (som for eksempel soilrør) kjennetegnes ofte ved to ting:

1. De medfører store utgifter på et tidspunkt

2. Når de er gjennomført har de lang levetid (30år+)

For å spre utgiftene på slike prosjekter over alle som får nytte av de, bør de finansieres med gjeld med lang nedbetalingstid. På den måten dempes utslaget i felleskostnader og sikrer forutsigbarhet for borettslagets andelseiere og for styrets tilgang til finansiering av prosjektene.

Omdisponering av borettslagets arealer kan være fornuftig i seg selv, men det er ikke en langvarig løsning på borettslagets økonomiske utfordringer. Dette forslaget er ikke lagt fram for å stoppe en slik plan, men for å unngå en uheldig kostnadsutvikling som følge av at nødvendige vedlikeholdsprosjekter blir utsatt i påvente av eventuelle omdisponeringer.

Styrets innstilling
Styret deler forslagstillers oppfatning om at vedlikeholdsplanen må følges opp løpende i årene fremover. Dette er et ansvar styret er forpliktet til å ivareta i henhold til både norsk lovgivning og borettslagets vedtekter.

Vedlikeholdsarbeidet skal gjennomføres uavhengig av fremtidige beslutninger om utbygging eller eventuelle inntekter fra utvikling/utbygging av lofts- eller kjellerarealer.

> **Forslag til vedtak:**
> For å sikre at styret kan opprettholde framgangen med vedlikeholdsplanen skal borettslaget finansiere forestående vedlikehold på en forutsigbar måte. Det vil si at løpende kostnader og vedlikehold skal dekkes med i) felleskostnader, ii) fellesgjeld, iii) kapitalinnskudd, iv) offentlige stønader, eller en kombinasjon av disse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om endring av vedtekter, punkt 6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA)

Bakgrunn:

Styret har sett at det har blitt en skjevfordeling av felleskostnadene, etter endring i vedtektene vedtatt i 2021, der sammenslåtte andeler kun har betalt 50% felleskostnader på "sammenslått" andel. Dette har gjort at store sammenslåtte leiligheter har tilnærmet betalt det samme i fellesutgifter som en vanlig på 60 kvadratmeter i 2.etasje. Dette er ikke en god praksis med tanke på vedlikeholdsbehovet, eller en fordelingen av kostnader etter areal eller per andel.

I henhold til gjeldende vedtekter, punkt 6.3, er det fastsatt en bestemmelse om beregning av felleskostnader for utvidede eller sammenslåtte andeler. Denne bestemmelsen ble vedtatt på generalforsamlingen i 2021.

Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2021, vil de andre andelene i borettslaget måtte betale for 50 % av kostnadene for den sammenslåtte andelen. Dette skaper en urimelig fordeling av felleskostnadene.

Disse punktene over var trolig ikke styrets hensikt på daværende tidspunkt, noe nåværende styret ønsker å endre slik at vi får en bedre og mer korrekt fordeling.

Dagens tekst i punkt 6.3 er som følger:

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det ervervede arealet settes til 50 % av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygde og sammenslått andeler."

Styret ønsker nå å rette opp i vedtaket fra 2021, ved å fremme en endring av punkt 6.3 i retningslinjene for utbygging av loft og kjeller.

Styrets innstilling
Det foreslås å endre teksten i punkt 6.3, slik at bestemmelsen om 50% felleskostnader kun gjelder for *utvidede* arealer, og at bestemmelsen om sammenslåtte andeler fjernes.

Ny formulering av vedtektene, punkt 6.3 (etter endring):

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det utvidede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Felleskostnader pr. kvm. for sammenslåtte andeler beregnes på samme måte som for øvrige andeler og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2025 for alle utvidede og sammenslåtte andeler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar forslaget om endring av vedtektene og retningslinjene for utbygging punkt 6.3.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Helhetlig utbyggingsplan

Bakgrunn:
Bygården vår er over 100 år gammel og står på Byantikvarens gule liste, noe som medfører et stort behov for vedlikehold og en helhetlig tilnærming til utvikling og bruk av fellesareal. Styret har gjennomført kartlegginger, blant annet en vedlikeholdsrapport fra Multiconsult (2020), og jobbet med estimering av fremtidige kostnader. Sentralt i dette arbeidet er behovet for bedre struktur på kjellerboder og loftsareal. Styret er også i dialog med aktører som Murbyen, og det er også støtteordninger som det kan være aktuelt å søke noe midler fra. Større vedlikeholdsprosjekter vil likevel primært være dekket med låneopptak.

Utbyggingssaker har tidligere ført til uenighet og konflikter blant beboerne, og i enkelte tilfeller medført kostnader til juridisk bistand. Styret anser dette som en uheldig utvikling, og har derfor undersøkt hvordan andre borettslag på Lindern har løst lignende utfordringer.

Flere borettslag har valgt å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bruk av fellesarealer, basert på et tydelig arkitektoppdrag. Styret mener dette er en god modell også for vårt borettslag. En slik plan vil sikre at dagens fellesfunksjoner – som vaskerom, styrebod og felles lagring – ivaretas, samtidig som bodarealene fordeles på en mer rettferdig måte.

I dag er bodfordelingen tilfeldig fordelt gjennom mange år. Enkelte beboere har boder på nær 20 kvm, mens andre har under 6 kvm. Samtidig står tidligere vaktmesterboder tomme, og areal som kunne vært brukt bedre er uidentifisert eller umerket.

En slik plan vil også danne grunnlag for mulige inntekter gjennom salg av areal i kjeller og loft. Estimater tilsier at det kan frigjøres minst 200 kvm i kjeller og inntil 550 kvm på loft, som samlet kan gi borettslaget potensielle inntekter på over 9 millioner kroner.

Styret mener også det bør være en prioritet å bruke felles midler til å sikre at alle beboere har tilgang til en tørr og brukbar bod. Det er også viktig å sørge for at ventilasjonen fungerer, at veggene er intakte, sluk er i orden og at vi holder skadedyr ute.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag, hvorav ett av alternativene vedtas hvis det stemmes "for" i den første avstemmingen av saken:

1. **Alternativ**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller loftsboder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

2. **Alternativ 2**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

Hvis generalforsamlingen stemmer "imot" som er det andre alternativet ved første avstemming, betyr det at nåværende styret ikke vil bruke tid og ressurser på optimalisering av boder og eventuelt salg av arealer.

Andelseiere som ønsker å bygget ut vil fortsette å forholde seg til dagens vedtekter og de retningslinjene som foreligger for utbygging av loft og kjeller.

Videre prosess:
Hvis ⅔ flertall ønsker alternativ 1 eller 2, innebærer det at styret vil innhente tegninger og forslag til løsning, som deretter vil behandles i et åpent beboermøte **før et endelig vedtak** på ekstraordinær/ordinær generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller loftsboder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kari Grimholt
Karoline Underthun

Følgende stilte til valg:
Kari Grimholt
Sverre Simonsen
Karoline Underthun

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Emilie Bergrem
Julia Stelzer Norberg

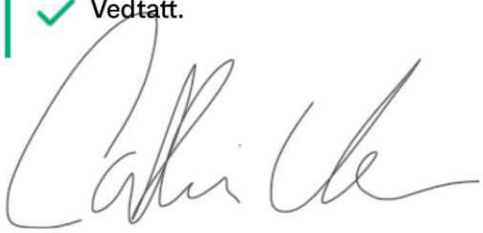
Følgende stilte til valg:
Emilie Bergrem
Julia Stelzer Norberg
Sverre Simonsen

11. Valg av valgkomité

Styret ønsker at det velges en valgkomité for å finne kandidater til styret til valget på årsmøtet i 2026. Det kan gjerne være 2 eller 3 personer i valgkomitéen.

Forslag til vedtak:
Øistein Engelsen Fjæra og Martine Valland er valgkomite.

✓ **Vedtatt.**



Underskrivere

Julia Caroline Stelzer Norberg (JCSN)
+47905137902
Signert 2026-06-08

Vedtekter

for Lindern kvartal nr 1 borettslag org, nr 947 638 246. Gnr: 220 og Bnr: 14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56 i Oslo Kommune. Vedtekten er vedtatt på generalforsamling torsdag den 10. mai 2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.12.11.
Endret på ordinær generalforsamling 07.05.12. Endret på ordinær generalforsamling 10.05.16. Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2025 og 21.05.2026.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Lindern kvartal nr 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til fysisker personer (ref pkt 2-1-2).
Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og borettslagets husordensregler.

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

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

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

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

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

(8) Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har, eller burde hatt kjennskap til dette. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

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

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

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Bygningsmessige arbeider

(1) Ved sammenslåing av to eller flere leiligheter i borettslaget skal den nye boenheten maksimalt disponere to boder totalt. Hvis leiligheten har bygget ut skal man kun disponere en bod.

(2) Boder som ikke lenger disponeres av den sammenslåtte boenheten etter første ledd, tilfaller borettslaget som fellesareal.

(3) Styret gis fullmakt til å omdisponere slike boder til beste for fellesskapet, herunder til fordeling til andre andelseiere, felles funksjoner eller fremtidige utbyggingsprosjekter.

(4) Bestemmelsen gjelder for sammenslåinger godkjent etter at vedtektsendringen er trådt i kraft, samt ved vesentlige ombygginger hvor boddisponering tas opp til ny vurdering

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv),

overflatevedlikehold av, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Ved flytting/rehabilitering av baderom og kjøkken plikter man å følge gjeldende lovverk og byggeforskrifter og konferere med Styret om hvilke endringer som er tillatt. Ved omdisponering av bruksrommene skal styret konfereres og bli forelagt en plan. Styret kan komme på befaring hvis de ønsker dette. Etter riving, men før igangsetting av installering/rehabilitering kan styret leie inn en uhildet fagmann på beboers bekostning for å godkjenne plan for utførelse.
Før installering av avløpspumper skal det først innhentes godkjenning av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. UTBYGGING AV FELLESAREALER I KJELLER/LOFT

En andelseier kan erverve borett til kjellerareal / loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat. Andelseier kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett.

Takst for arealet settes til 10.000,- per m2 BRA på loft og 8.000,- per m2 BRA på kjeller. Prisene reguleres 1. januar hvert år etter boligprisindeksen, med virkning fra 1.januar 2017.

Søkeprosess, prosjektering og bygging skal gjennomføres i henhold til gjeldene lover og forskrifter i Norge og Borettslagets "Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. I tvistesaker er generalforsamling beslutningsmyndighet på vegne av borettslaget.

All utbygging skal godkjennes av styret og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten og være i henhold til plan- og bygningsloven. Utbygger selv skal søke byggetillatelse hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger plikter å sende søknad til kommunen senest 6 måneder etter at kontrakten med borettslaget er signert. Utbygger plikter videre å igangsette utbyggingen straks denne er godkjent av styret og Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 12 måneder etter at godkjent byggetillatelse / igangsettingstillatelse foreligger.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 3–4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av revisor
- Behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Valg styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer evt. andre utvalg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier gir rett til en stemme på generalforsamlingen, jf. §§ 3-2, 4-1 og 7-10 i borettslagsloven. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

LINDERN KVARTAL 1

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER
Vedtatt på generalforsamling 10.05.2016 med endring 05.05.2021 (pkt 6.3)

1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å utbygge loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingssaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer.

0. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

2.1 Forberedelser
Andelseier som ønsker utbygging må vurdere hva han ønsker å bygge ut, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Utbygger skal varsle styret og andelseiere i oppgangen om man vil søke om utbygging. Andelseier(e) i samme etasje gis 30 dager frist til å henvende seg skriftlig til styret om at man også søker om å bygge ut. Dersom en slik henvendelse ikke foreligger, kan utbygger sende søknad om borett til styret, vedlagt plantegning. Dersom en slik henvendelse foreligger, så må andelseierne utarbeide en omforent søknad med plantegning. **Dersom andelseiere ikke kommer til enighet skal styret utarbeide en plantegning som bekostes av andelseierne. Dersom styret ikke kan finne en løsning som gir alle andelseiere mulighet til å bygge ut, tilkommer boretten den/de andelseier(e) som byr høyest pr. kvm.**

2.2 Innhente arkitektbistand.
Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder/tørkeplass/skap vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå hvor ny og gammel bod til de berørte beboerne er plassert, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt av de berørte boder. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet. Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten).

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.

Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret. Kopien av søknaden som overleveres beboerne må minst ha utfylt punktene I til III under punkt 2.7 nedenfor. **Nederst på både tegningen og søknaden, skal det fremgå en tekst om at; "utbyggingen og den nye bodsituasjonen er varslet og ved et eventuelt salg av leiligheten før utbyggingen er ferdig, vil det bli informert om den nye bodsituasjonen til ny andelseier". Etter teksten skal det fremgå leilighetsnummer, dato og signatur fra samtlige beboere i oppgangen. Signaturen kan enten påføres på et felles eksemplar, eller et eksemplar fra hver beboer.**

2.4 Beboere må skriftlig bekrefte at de har mottatt kopi av tegningen og søknaden, og at de er kjent med at eventuelle innsigelser mot utbyggingen må fremmes skriftlig for styret innen 30 dager etter mottakelsen, med en begrunnelse for hvorfor innsigelsen fremmes. Dersom det ikke er mulig å få signatur på en slik bekreftelse, må det fremlegges dokumentasjon på at det i rekommandert post er innsendt tegning og søknad, med informasjon om at det må gis en skriftlig redegjørelse til styret innen 30 dager, dersom man motsetter seg søknaden.

2.5 Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges. Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) såfremt det foreligger en skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier(e) og at kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe fellesareal, herunder areal som benyttes til tørkeloft, fellesbod, gang og fellesvaskeri. **Ved søknad om å kjøpe areal som benyttes til fellesvaskeri, må nytt fellesvaskeri på minimum 5m2 bygges i samme gård og med god adkomst.**

Utbygger kan søke om å kjøpe areal utover det som er direkte over eller under egen andels grunnflate såfremt det kan vises til skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier og at det kan vises til at tilstrekkelig lydisolasjon og forskriftsmessig brannsikring vil gjennomføres.

2.6 Søknad
Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

I. Tegning
II. Signatur på tegning/søknad fra samtlige beboere i oppgangen. Alternativt vedlegges dokumentasjon på at samtlige i oppgangen har mottatt tegning/søknad, og er kjent med fristen for å motsette seg utbygging.
III. Kvittering på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

2.7 I søknaden skal det gå fram:

I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere, dersom disse må flyttes fra eksisterende plassering. Det må tydelig fremgå om ny bodplassering fører til redusert plass eller en mer uhensiktsmessig plassering for berørte beboere.
III. Plassering/oppmåling av ny tørkeplass eller andre fellesfunksjoner som blir endret.
IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt og fristen for å komme med innsigelse har gått ut. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp søknaden.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten, samt at ingen andelseiere i oppgangen har kommet med rettidig innsigelse av vesentlig vekt. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i utbyggers foreslåtte planløsning, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

3.3 Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en eller flere berørte beboere, på en saklig begrunnet måte med innvendinger av vesentlig vekt, skal søknaden behandles av generalforsamlingen. Styret har fullmakt til å vurdere om innvendingene er av en slik betydning at behandlingen skal overføres til generalforsamlingen. Dette gjelder med mindre søknaden kan endres, slik at den likevel kan behandles av styret.

3.4 Søknader som skal behandles av generalforsamlingen skal gis byggestopp inntil saken er endelig behandlet.

4. Framdrift etter at søknad er endelig godkjent

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 3 måneder etter at søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført.

4.2 Oppmåling av utbyggingsarealet foretas så snart søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum. Både utbygger og borettslaget kan kreve ny oppmåling dersom første måling ikke aksepteres. Dersom utbygger påklager oppmålingen, fremsettes klagen til styret innen 30 dager etter at første oppmålingsresultat er kjent. Forretningsfører vil nå få i oppgave å oppnevne en ny takstmann, som skal gjennomgå den første taksten, og foreta kontrolloppmåling. Den som påklager første oppmåling, må stå for bestilling og betaling av kontrolloppmålingen. Den oppmålingen som siste takstmann kommer frem til, gjelder som grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeidene inntil brukstillatelse foreligger. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader, på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av polisen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene

- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og nabooppganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller håndverker.

5 Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelsesrapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Blir ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgang medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

6. Kostnader, betalingsbetingelser og mislighold

6.1 Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 6000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

6.2 Utgift til taksering og oppmåling betales av utbygger direkte til takstmannen som styret har oppnevnt. Dersom takstmannens taksering og oppmåling ikke aksepteres, må kostnadene til ny taksering og oppmåling av en takstmann oppnevnt av forretningsfører betales av den som ikke aksepterer første taksering og oppmåling. Partene aksepterer at forretningsfører i tilfelle på fritt grunnlag og etter egen skjønn velger en egnet og kvalifisert takstmann. Betalingen refunderes ikke uansett utfall av ny taksering og oppmåling.

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det utvidede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Felleskostnader pr. kvm. for sammenslåtte andeler beregnes på samme måte som for øvrige andeler og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2025 for alle utvidede og sammenslåtte andeler.

6.4 Det skal betales et depositum på kr 100.000 skal innbetales samtidig med forfall for kjøpesummen. Beløpet indeksreguleres årlig ihht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017.

Beløpet settes på borettslagets konto, og renten tilfaller utbygger. Depositumet skal stilles til sikkerhet for eventuelle merutgifter/merarbeid borettslaget påføres eller skader som byggingen fører med seg på eiendommen til borettslaget eller andre. Beløpet kan også brukes til dekning av eventuelle merutgifter/merarbeid, eller til eventuelt utgifter til å sette tilbake arealet i samme stand, samt eventuell konvensjonalbot ved for tidlig innflytting eller forsinkelsesgebyr dersom byggingen ikke blir ferdigstilt iht. avtalen. Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger senest 30 dager etter at ferdigstillelsesattest fra konsulent er mottatt av styret, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort.

6.5 Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Utbyggeren blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan utbygger ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

6.6 Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må utbyggeren eventuelt søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor utbyggerens kontroll, og utbygger har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.

Borettslaget Lindern Kvartal I

ORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i trapperom, kjellerarealer og loftsarealer. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for borettslaget.

2. Beboerne plikter å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.

3. Beboerne må til enhver tid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheter og fellesareal. På søn- og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00 om morgenen og etter kl. 21.00 om kvelden.

4. Det er ikke tillatt å parkere i gården uten særskilt tillatelse fra styret.
   Kun nødvendig kjøring tillates, og i den forbindelse også korte opphold for av- og påstigning og liknende. Kjøring må utføres med særlig forsiktighet.

5. Møbler, materialer og andre gjenstander må ikke plasseres i oppganger, kjellerganger, fellesareal på loft eller liknende.

6. Husdyr tillates ikke. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.

7. Mating av dyr som fugler og katter er forbudt.

8. Ytterdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være låst.

9. Vaskeriene kan benyttes alle dager mellom kl. 08.00 - 22.00.
   Vaskemaskiner, tørketromler og sluker skal rengjøres etter bruk.
   Vaskeriet forlates som man ønsker å finne det.

10. Tøy kan henges opp til tørk på tørkestativene i gården eller i vaskeriene. Drypptørt tøy kan også henges på loftene. Tøy skal ikke tørkes, luftes eller ristes i vinduene eller balkonger. Tøy må ikke henge ute på søn- eller helligdager.

11. Beboerne må ikke foreta utvendige ombygninger, påbygninger eller andre fasadeendringer. Flaggstenger, blomsterkasser og liknende må ikke monteres.

Oslo, 26. juni 2001,
endret med tilføyelse i punkt 1 og endringer punkt 3 på
generalforsamling 7. mai 2002

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Organisasjonsnummer: 947638246
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. juli kl. 09:00 til 17. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Eirik Monshaugen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tobias Smeby Martinsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I forbindelse med at borettslagets revisor EY skiller ut sin virksomhet og selger den til Cedra, er generalforsamlingen nødt til å gjennomføre valg av ny revisor.

I denne forbindelse er det hentet inn tilbud på revisjonstjenester fra flere av de revisorene OBOS har samarbeidsavtale med, og det er Tell Norge AS som foreslås valgt som ny revisor for borettslaget.

Tell Norge AS (tidligere PwC) tilbyr revisjonstjenester for 10.700 ink. mva, i tillegg har de en engangskostnad på 2.025 kr ifm. engasjementsbekreftelsen det første året.

> **Forslag til vedtak:**
> Tell Norge AS velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1085
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2026 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møt opp i god tid før møtet starter, gjerne senest kl. 17.45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Helhetlig utbyggingsplan for kjeller og loft
6. Reviderte retningslinjer og kjøpsavtale

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julia Caroline Stelzer Norberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tobias Smeby Martinsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Helhetlig utbyggingsplan for kjeller og loft

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn og formål

Styret har i samråd med en arkitekt utarbeidet en samlet og helhetlig utbyggingsplan for utvikling av borettslagets kjeller- og loftsarealer. Formålet med planen er å:

- Sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av boder
- Etablere nødvendige fellesfunksjoner
- Legge til rette for individuell utbygging der dette er mulig
- Øke borettslagets inntekter/redusere felleskostnader ved å utnytte fellesarealene best mulig og redusere borettslagets vedlikeholdsansvar
- Sikre effektiv bruk og omsetning av disponible arealer
- Gi styret tydelige rammer og fullmakter for gjennomføring sammen med reviderte retningslinjer og avtale for utbygging.

Utbyggingsplanen legger opp til at både individuelle og felles interesser ivaretas, og at arealer ikke blir stående uavklarte eller ubrukt over lengre tid.

Helhetlig utbyggingsplan og bodstruktur

Generalforsamlingen bes ta stilling til vedlagt helhetlig utbyggingsplan for kjeller og loft som innebærer:

- Oversikt over arealer som er tilgjengelig for å kjøpe for utbygging på loft eller kjeller
- Omdisponering, sammenslåing, flytting og nyetablering av boder
- Standardisering av boder slik at de som hovedregel får tilnærmet lik størrelse og kvalitet
- Etablering av felles boder, felles vaskerier og øvrige fellesfunksjoner i henhold til planen

Tidligere bruksrett til bestemte boder vil måtte avvikles som del av en samlet omfordeling.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta utbyggingsplanen som beskrevet i innkallingen. Det innebærer at alle som har fått arealer avsatt i planen som det er mulig å kjøpe og bygge ut, får en frist til å ta en beslutning. Fristen for dette vil bli vedtatt under neste sak som en endring av prinsippene i dagens retningslinjer for utbygging.

Bodene vil omfordeles i henhold til planen, og styret får fullmakt til å omfordele bodene i tråd med utbyggingsplanen og tidligere vedtak på generalforsamling. Utbyggingsplanen innebærer at alle boliger skal ha minimum 5 kvadratmeter bod på enten loft eller i kjeller, og at de boliger som ikke har utbyggingsmulighet etter planen får noe ekstra lagringsplass på kjeller eller loft.

Etter at det er avklart hvilke arealer som selges i første omgang, vil styret vurdere å legge frem revidert utbyggingsplan for en ny generalforsamling der usolgte arealer evt. disponeres til andre formål.

Saken må vedtas med **to tredjedels flertall** i henhold til borettslagsloven § 8-9 (1).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar utbyggingsplanen og godkjenner en omfordeling av boder og felles funksjoner for kjeller og loft. Styret får en fullmakt til å gjennomføre salg av fellesarealene og fordeler bodene til alle andelseiere basert på kriteriene den helhetlige utbyggingsplanen.

Vedlegg

1. Helhetsplan_KV 1innkalling GF.pdf

Sak 6

Reviderte retningslinjer og kjøpsavtale

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn og formål:

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar reviderte retningslinjene for utbygging og kjøpsavtalen.

Generelt hensyntar reviderte retningslinjer den helhetlige utbyggingsplanen, og setter også en frist for nåværende andelseier til å kjøpe fellesareal og vilkår for kjøp. Retningslinjene presiserer også vedlikeholdsansvaret for andelseier som kjøper fellesareal.

Styrets innstilling

Styret foreslår at reviderte retningslinjer og tilhørende standardavtale for utbygging av loft og kjeller vedtas.

Formålet med revisjonen er å:

- Sikre forutsigbar og helhetlig gjennomføring av borettslagets utbyggingsplan,
- Legge til rette for effektiv og enhetlig saksbehandling,
- Avklare rettigheter og plikter for andelseiere som ønsker å bygge ut loft eller kjeller,
- Sikre at utbygging skjer i tråd med lovverk, vedtak og borettslagets overordnede interesser.

De største endringene i retningslinjene blir gjennomgått og presentert på generalforsamlingen.

Vedtaket skal danne grunnlag for videre behandling av søknader om utbygging av loft og kjeller i borettslaget og krever 2/3 flertall som en endring av borettslaget sine vedtekter.

Vedlagt til saken er både den gamle versjonen samt den reviderte versjonen av retningslinjene og kjøpsavtalen for utbygging.

Forslag til vedtak

Reviderte retningslinjer og tilhørende avtale for utbygging av loft og kjeller vedtas. Vedtaket forutsetter tilslutning med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Vedlegg

2. Lindern kvartal 1 Borettslag - kjøpekontrakt gammel versjon.pdf
3. Retningslinjer for utbygging Lindern Kvartal 1 Brl.pdf
4. Revidert kjøpekontrakt.pdf
5. Forslag til nye reviderte retningslinjer Lindern KV 1.pdf



Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

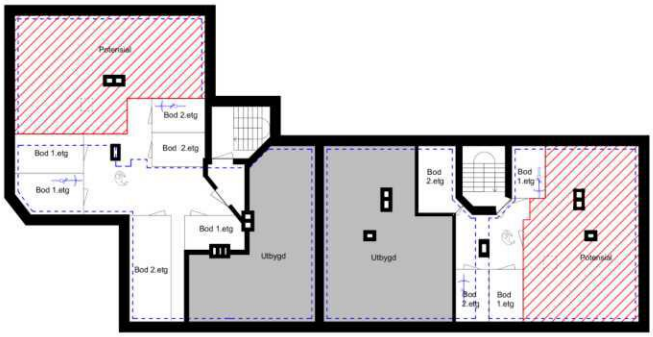
Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 1, kjeller	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-1-1	Oppstart: 1.7.2025

Bygning 1 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Geitmyrsveien 62 **Geitmyrsveien 64**

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 1, loft
Tegningsnummer: A-1-2

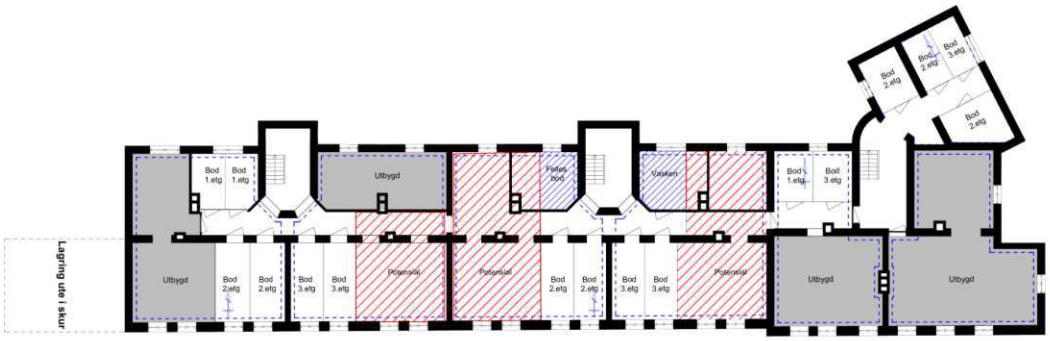
Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025

NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 1 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Geitmyrsveien 66

Tospenner

Geitmyrsveien 68

Tospenner

Linderngata 2

To og trespenner

Kommentar til forslag om å redusere bodstørrelse og utvide utbygging inn bak boder:

For å opprettholde kravet om min 5 m2 bod så kan man teoretisk sett bygge inn bak begge boder fra aktuell leilighet med en bredde på ca 1,2 m. Om man trekker fra tykkelsen på veggen så sitter man igjen med et areal på ca 1m bredde x 3,3 m dybde. Dette kan kanskje benyttes til boligformål, men bredden legger en stor begrensning på hva det kan brukes til. Det er også gunstig for den naturlige ventilasjonen at fellesarealene med boder har noe trekk. Ved å fjerne tilgangen til vindu fra boder langs fasaden mot Geitmyrsveien vil man miste dette, og kanskje svekke den naturlige ventilasjonen i oppgangen. Proporsjonene på rommet (1m X 3,3m), i kombinasjon med at den naturlige ventilasjonen trolig blir svekket mener vi den foreslåtte løsningen er den beste for fellesskapet.

Merk også at tegningene til helhetsplan er prinsipielle, og at hver beboer ved en søknad om utbygging selv må gjøre oppmåling og detaljprosjektere utbyggingen med en arkitekt og andre prosjekterende fag. Her må løsningene utarbeides i detalj, mens man samtidig ivaretar fellesskapets interesser om antall boder i kjeller og loft som vises i helhetsplanen.

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

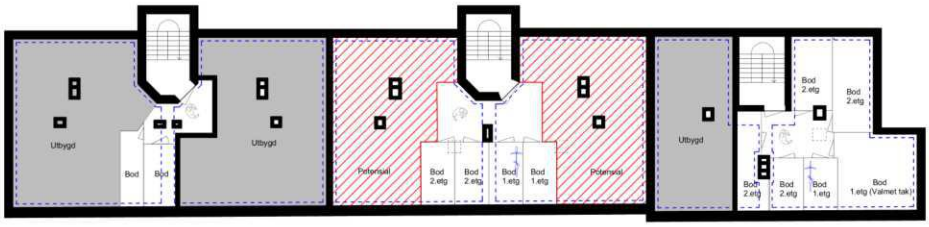
Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 2, kjeller
Tegningsnummer: A-2-1

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025



Bygning 2 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Geitmyrsveien 66

Tospenner

Geitmyrsveien 68

Tospenner

Linderngata 2

To og trespenner

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

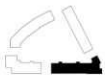
Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 2, loft
Tegningsnummer: A-2-2

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025



NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 2 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Linderngata 8

Trespenner

Linderngata 6

Tospenner

Linderngata 4

Trespenner

Kommentar til forslag om nær i himling

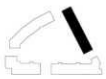
Når det gjelder soil i himling i dagens fellesbod, så kan bodene brukes som separate boder på tross av rørene. I hele kvartalet er det mye rørføringer som gjør utbygging av boder og leilighetsutbygginger mer kompliserte, men dette må løses ved hver enkelt utbygging. Se også den generelle kommentaren for utbygging nederst på tegningen.

- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

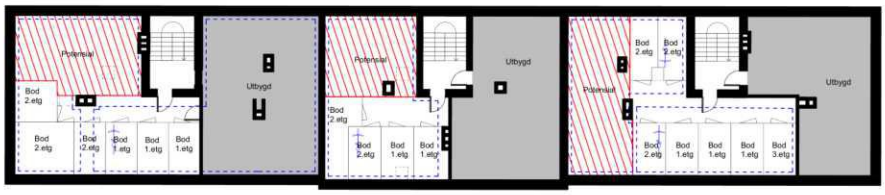
Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 3, kjeller	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-3-1	Oppstart: 1.7.2025



Bygning 3 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Linderngata 8

Trespenner

Linderngata 6

Tospenner

Linderngata 4

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

- Løsningsforslaget gir det beste sirkulasjonsarealet mellom trapp, boder , utbygget leilighet.

Alternativ løsning

- Alternativet vil innebære en ny åpning for dør i trappesjakt

- Alternativ løsning med utbygging mot gårdsrom kan gi mer kronglete sirkulasjonsareal på grunn av pipeløp. Pipeløp må i tillegg måles opp og det må planlegges for tilstrekkelig gangbredde rundt pipeløpet. Anbefaling er 1,3m.

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

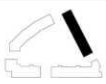
Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 3, loft	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-3-2	Oppstart: 1.7.2025

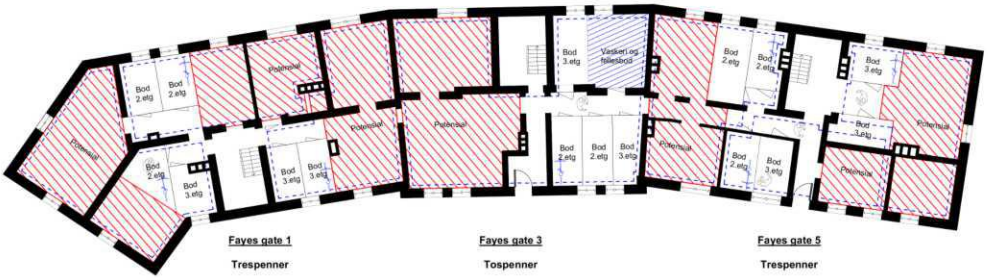


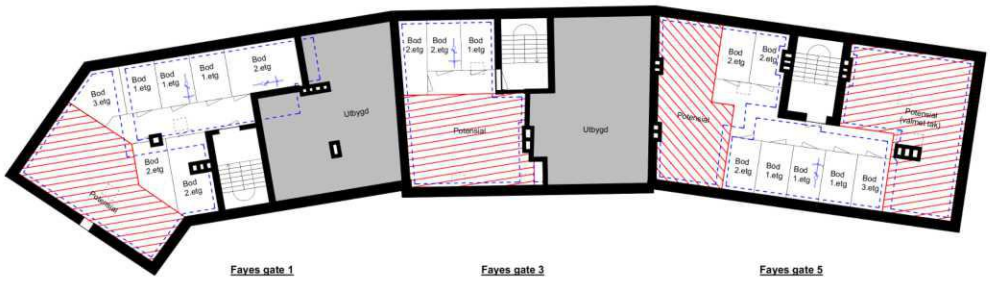
NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 3 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA


Bod 2.etg
Bod 3.etg
Vaskeri og fellesbod
Potensial
Bod 3.etg
Bod 2.etg
Bod 3.etg
Bod 2.etg
Bod 3.etg
Bod 2.etg
Bod 3.etg
Bod 2.etg
Bod 3.etg
Bod 3.etg
Bod 3



Fayes gate 1

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Gjennomgående loftsutbygginger som kan dra nytte av romhøyden på begge sider av mønet er prioritert. Som vist i prinsippsnitt ville sonen med stående høyde ha vært smal ved eventuell utbygging av mellomliggende leiligheter.

- I Fayes gate 1 er taket heller ikke valmet i gavlveggen. Det gir enda bedre forutsetninger for utbygging av endeleiligheten.

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

Fayes gate 3

Tospenner

Fayes gate 5

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Gjennomgående loftsutbygginger som kan dra nytte av romhøyden på begge sider av mønet er prioritert. Som vist i prinsippsnitt ville sonen med stående høyde ha vært smal ved eventuell utbygging av mellomliggende leiligheten.

- I Fayes gate 5 vil valmingen av tak og stort pipeløp gi en mindre optimal utbygging enn for eksempel Fayes gate 1. For å gi en mer likeverdig utbygging i oppgangen kompenseres leiligheten med valmet tak over seg med mer brukbart areal. Løsningen gir bedre utbygging av endeleiligheten, men går på bekostning av leiligheten mot seksjonsskillet.

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

- Løsningsforslaget gir ett sirkulasjonsareal for boder

- *For å sikre mest mulige rettferdige løsninger er forslaget relativt lik Lindermgata 4.*

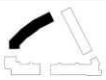
- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 4, loft
Tegningsnummer: A-4-2

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025



NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 4 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA

KJØPEKONTRAKT

Mellom Borettslaget Lindern kvartal. I, heretter kalt selger, og Navn kjøper, Adresse, heretter kalt kjøper, er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Selger overdrar til kjøper boretten til en del av fellesarealet tilhørende borettslaget Lindern kv. I. iht. vedlagte tegning/skisse. Arealet skal sammenføyes med kjøpers eksisterende bolig. Kjøpesummen utgjør kr xxxx,-. Skrives kr xxxx.

Oppgjør og beregning av kjøpesum er foretatt slik:

For det avtalte oppmålte areal på xxx kvm. BRA, betales kr. xxx,- pr. kvm i henhold til fremlagte takst / budrunde. Kjøpesummen utgjør således totalt kr. xxx,-. Kjøpesummen betales kontant innen én måned etter at offentlig godkjent byggetillatelse foreligger og før byggearbeidene starter. Depositumet, kr xxx,-. innbetales samtidig.

Ved forsinket betaling betaler kjøper rente etter lov av 17. desember 1976 nr 100 (forsinkelsesrenteloven).

Felleskostnader for det kjøpte areal er fastsatt til samme leie pr kvm. BRA som for nåværende bolig, dvs kr. xxx,- pr. kvm. BRA.

Felleskostnader, herunder andelen av fellesgjelden for det ervervede arealet, betales fra 6. månedsskifte etter at offentlig godkjent byggetillatelse foreligger.

Dersom det ved tegninger, nye oppmålinger o.l. fremkommer at arealene som er oppgitt og lagt til grunn for beregningene av kjøpesum og felleskostnader i denne kontrakt ikke samsvarer med de faktiske iht. NS 3940, skal de nye opplysningene om arealets størrelse legges til grunn for hva som skal betales.

2. Kjøper overtar leiearealet som besiktiget. Selgeren overtar intet ansvar for skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler, men selger erklærer at man ikke kjenner til at slike forekommer.

Boretten overtas fra dato for offentlig godkjent byggetillatelse.

3. Selger og kjøper er forøvrig enige om følgende:

Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse. Alle kostnader knyttet til opparbeidelse av arealet til dette formål bæres av kjøper f.eks. kostnader ved rør/strømgjennomføringer, omlegging av fellesantenne, ekstern godkjenning av planer og tegninger o.l. Som eksempel på kostnader kjøper skal dekke nevnes også prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Kjøper skal også bekoste og besørge bygging av boder for dem som mister sin bod samt eventuelle andre særskilte installasjoner disse måtte miste.

Det kjøpte arealet kan ikke fradeles kjøpers bolig som egen leilighet/andel, men skal utgjøre en del av kjøpers bolig.

Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for det utbygde areal, f. eks. vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Borettslaget skal holdes skadesløs i ethvert henseende.

4. Etter at denne kontrakt er underskrevet, forplikter kjøper seg til straks å arbeide for å realisere sine utbyggingsplaner. Kjøper søker om byggetillatelse senest 6 måneder fra kontraktens dato.

All ombygging/utbygging må skje iht. byggetillatelse og byggeforskrifter.

Kjøper er ansvarlig for kostnader til eventuell etterfølgende kontroll av at utbyggingen er foretatt i henhold til gjeldende regelverk og denne avtale.

Styret skal underrettes før byggearbeidene igangsettes og styret har rett til å inspisere arbeidene og å påtale forhold som etter styrets mening kan være til ulempe/skade for selger og/eller øvrige beboere. Dersom styret påpeker slike forhold, plikter kjøper å innrette seg slik at skade/ulempe reduseres og/eller bortfaller. Styret skal særskilt underrettes før isolasjon tildekkes.

5. Kjøper forplikter seg til å foreta fysisk adskillelse av arealet fra øvrig del av selgers eiendom før annet arbeid kan utføres. Kjøper forplikter seg også til straks å besørge bygging av nye boder samt eventuelle særskilte installasjoner for de beboere som eventuelt mister sine boder/særskilte installasjoner i forbindelse med kjøpers erverv. De nye bodene og installasjoner skal ha samme størrelse og standard som dem de erstatter.

6. Før kjøper starter utbygging/ombygging av det kjøpte arealet og frem til ferdigattest foreligger, plikter kjøper å stille forsikring som dekker eventuelt ansvar kjøper måtte få overfor selger og/eller øvrige beboere i forbindelse med byggevirksomheten. Bekreftelse på at forsikring forligger sendes til selger v/styret.

7. Kjøper forplikter seg til å melde fra til selger (ved borettslagets styre) så snart offentlig godkjent byggetillatelse foreligger. Kjøper forplikter seg også til snarest å orientere selger om eventuelle avslag på søknaden om byggetillatelse.

Dersom byggetillatelse ikke skulle bli innvilget, er hverken selger eller kjøper forpliktet av denne kontrakt. De utgifter hver av partene måtte ha hatt frem til dette blir klart, bæres i sin helhet av kjøper.

8. Det forutsettes at ingen ombygging/forandring av arealet finner sted før offentlig godkjent byggetillatelse foreligger.

9. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av fellesareal er inngått, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger.

10. Kjøper plikter å holde fellesarealene best mulig ryddet under hele byggeperioden og å anvende fellesarealene på en slik måte at det blir til minst mulig sjenanse og ulempe for øvrige beboere. Straks byggearbeidene er avsluttet forplikter kjøper seg til å foreta grundig opprydding på borettslagets område. Dersom rydding ikke er foretatt etter at kjøperen har mottatt skriftlig varsel med 8 dagers frist, har selger rett til å besørge rydding for kjøpers regning.

11. Kjøper er kjent med borettslagets husordensregler og forplikter seg til å overholde disse under hele byggeperioden. Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl 08.00 og kl 17.00 mandag til fredag og mellom kl. 08.00 og kl 15.00 på lørdag.

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

Oslo den _____

for Borettslaget Lindern kvartal. I: Kjøper:

_____ _____

LINDERN KVARTAL 1

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER
Vedtatt på generalforsamling 10.05.2016 med endring 05.05.2021 (pkt 6.3)

1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å utbygge loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingssaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer.

2. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

2.1 Forberedelser
Andelseier som ønsker utbygging må vurdere hva han ønsker å bygge ut, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Utbygger skal varsle styret og andelseiere i oppgangen om man vil søke om utbygging. Andelseier(e) i samme etasje gis 30 dager frist til å henvende seg skriftlig til styret om at man også søker om å bygge ut. Dersom en slik henvendelse ikke foreligger, kan utbygger sende søknad om borett til styret, vedlagt plantegning. Dersom en slik henvendelse foreligger, så må andelseierne utarbeide en omforent søknad med plantegning. **Dersom andelseiere ikke kommer til enighet skal styret utarbeide en plantegning som bekostes av andelseierne. Dersom styret ikke kan finne en løsning som gir alle andelseiere mulighet til å bygge ut, tilkommer boretten den/de andelseier(e) som byr høyest pr. kvm.**

2.2 Innhente arkitektbistand.
Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder/tørkeplass/skap vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå hvor ny og gammel bod til de berørte beboerne er plassert, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt av de berørte boder. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet. Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten).

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.

Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret. Kopien av søknaden som overleveres beboerne må minst ha utfylt punktene I til III under punkt 2.7 nedenfor. **Nederst på både tegningen og søknaden, skal det fremgå en tekst om at; "utbyggingen og den nye bodsituasjonen er varslet og ved et eventuelt salg av leiligheten før utbyggingen er ferdig, vil det bli informert om den nye bodsituasjonen til ny andelseier". Etter teksten skal det fremgå leilighetsnummer, dato og signatur fra samtlige beboere i oppgangen. Signaturen kan enten påføres på et felles eksemplar, eller et eksemplar fra hver beboer.**

2.4 Beboere må skriftlig bekrefte at de har mottatt kopi av tegningen og søknaden, og at de er kjent med at eventuelle innsigelser mot utbyggingen må fremmes skriftlig for styret innen 30 dager etter mottakelsen, med en begrunnelse for hvorfor innsigelsen fremmes. Dersom det ikke er mulig å få signatur på en slik bekreftelse, må det fremlegges dokumentasjon på at det i rekommandert post er innsendt tegning og søknad, med informasjon om at det må gis en skriftlig redegjørelse til styret innen 30 dager, dersom man motsetter seg søknaden.

2.5 Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges. Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) såfremt det foreligger en skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier(e) og at kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe fellesareal, herunder areal som benyttes til tørkeloft, fellesbod, gang og fellesvaskeri. **Ved søknad om å kjøpe areal som benyttes til fellesvaskeri, må nytt fellesvaskeri på minimum 5m2 bygges i samme gård og med god adkomst.**

Utbygger kan søke om å kjøpe areal utover det som er direkte over eller under egen andels grunnflate såfremt det kan vises til skriftlig godkjennelse fra vedkommende andelseier og at det kan vises til at tilstrekkelig lydisolasjon og forskriftsmessig brannsikring vil gjennomføres.

2.6 Søknad
Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

I. Tegning
II. Signatur på tegning/søknad fra samtlige beboere i oppgangen. Alternativt vedlegges dokumentasjon på at samtlige i oppgangen har mottatt tegning/søknad, og er kjent med fristen for å motsette seg utbygging.
III. Kvittering på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

2.7 I søknaden skal det gå fram:

I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere, dersom disse må flyttes fra eksisterende plassering. Det må tydelig fremgå om ny bodplassering fører til redusert plass eller en mer uhensiktsmessig plassering for berørte beboere.
III. Plassering/oppmåling av ny tørkeplass eller andre fellesfunksjoner som blir endret.
IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt og fristen for å komme med innsigelse har gått ut. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp søknaden.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten, samt at ingen andelseiere i oppgangen har kommet med rettidig innsigelse av vesentlig vekt. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i utbyggers foreslåtte planløsning, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

3.3 Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en eller flere berørte beboere, på en saklig begrunnet måte med innvendinger av vesentlig vekt, skal søknaden behandles av generalforsamlingen. Styret har fullmakt til å vurdere om innvendingene er av en slik betydning at behandlingen skal overføres til generalforsamlingen. Dette gjelder med mindre søknaden kan endres, slik at den likevel kan behandles av styret.

3.4 Søknader som skal behandles av generalforsamlingen skal gis byggestopp inntil saken er endelig behandlet.

4. Framdrift etter at søknad er endelig godkjent

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 3 måneder etter at søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført.

4.2 Oppmåling av utbyggingsarealet foretas så snart søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum. Både utbygger og borettslaget kan kreve ny oppmåling dersom første måling ikke aksepteres. Dersom utbygger påklager oppmålingen, fremsettes klagen til styret innen 30 dager etter at første oppmålingsresultat er kjent. Forretningsfører vil nå få i oppgave å oppnevne en ny takstmann, som skal gjennomgå den første taksten, og foreta kontrolloppmåling. Den som påklager første oppmåling, må stå for bestilling og betaling av kontrolloppmålingen. Den oppmålingen som siste takstmann kommer frem til, gjelder som grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeidene inntil brukstillatelse foreligger. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader, på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av polisen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene

- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og nabooppganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller håndverker.

5 Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelsesrapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Blir ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgang medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

6. Kostnader, betalingsbetingelser og mislighold

6.1 Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 6000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

6.2 Utgift til taksering og oppmåling betales av utbygger direkte til takstmannen som styret har oppnevnt. Dersom takstmannens taksering og oppmåling ikke aksepteres, må kostnadene til ny taksering og oppmåling av en takstmann oppnevnt av forretningsfører betales av den som ikke aksepterer første taksering og oppmåling. Partene aksepterer at forretningsfører i tilfelle på fritt grunnlag og etter egen skjønn velger en egnet og kvalifisert takstmann. Betalingen refunderes ikke uansett utfall av ny taksering og oppmåling.

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr.kvm. for det ervervede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygde og sammenslått andeler.

6.4 Det skal betales et depositum på kr 100.000 skal innbetales samtidig med forfall for kjøpesummen. Beløpet indeksreguleres årlig ihht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017.

Beløpet settes på borettslagets konto, og renten tilfaller utbygger. Depositumet skal stilles til sikkerhet for eventuelle merutgifter/merarbeid borettslaget påføres eller skader som byggingen fører med seg på eiendommen til borettslaget eller andre. Beløpet kan også brukes til dekning av eventuelle merutgifter/merarbeid, eller til eventuelt utgifter til å sette tilbake arealet i samme stand, samt eventuell konvensjonalbot ved for tidlig innflytting eller forsinkelsesgebyr dersom byggingen ikke blir ferdigstilt iht. avtalen. Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger senest 30 dager etter at ferdigstillelsesattest fra konsulent er mottatt av styret, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort.

6.5 Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Utbyggeren blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan utbygger ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

6.6 Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må utbyggeren eventuelt søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor utbyggerens kontroll, og utbygger har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.

KJØPEKONTRAKT

sist endret på ekstraordinært årsmøte 11. mars 2026

Følgende kjøpekontrakt er inngått mellom Borettslaget Lindern kvartal I ved styret, heretter kalt selger, og_____, heretter kalt kjøper:

1. Selger overdrar til kjøper boretten til en del av fellesarealet tilhørende borettslaget Lindern kv. I. iht. vedlagte tegning fra kjøper. Arealet skal sammenføyes med kjøpers eksisterende bolig. Kjøpesummen utgjør kr _____

Oppgjør og beregning av kjøpesum er foretatt slik:

Loftsareal kr 16 000 per kvm BRA-i
Kjellerarealet kr 14 000 per kvm BRA-i

For det avtalte oppmålte areal på ____ kvm. BRA, betales _____ pr. kvm i henhold til fremlagt tegning. Kjøpesummen utgjør således totalt kr. _____-.

90 % av kjøpesummen betales ved inngåelse av kontrakten. Resterende 10 % når ferdigattesten foreligger.

Depositum pålydende 150 000 kroner faktureres med 30 dagers forfall så snart byggearbeidene er avtalt startet. Depositumet løses ut senest 30 dager etter at kjøper har meldt ifra om godkjent ferdigattest. Beløpet indeksreguleres årlig ihht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering gjelder fra januar 2028.

Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 8000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2028. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

Ved forsinket betaling betaler kjøper rente etter lov av 17. desember 1976 nr 100 (forsinkelsesrenteloven). Størrelsen på forsinkelsesrenten er den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, fastsatt av Finansdepartementet.

Felleskostnader pr. kvm. for det ervervede arealet settes til 50 % av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene.

Felleskostnader faktureres når ferdigattest foreligger, arealet tas i bruk eller senest 12 måneder etter inngått kjøpekontrakt.

Dersom det ved tegninger, nye oppmålinger o.l. fremkommer at arealene som er oppgitt og lagt til grunn for beregningene av kjøpesum og felleskostnader i denne kontrakten, ikke samsvarer med de faktiske iht. NS 3940, skal de nye opplysningene om arealets størrelse legges til grunn for hva som skal betales.

2. Kjøper overtar arealet som er besiktiget med bilder og evt. merknader sammen med dato for overtakelse. Kjøper overtar intet ansvar for bygningsdeler som til vanlig påhviler selger ihht. vedlikeholdsplikten som selger har som fremkommer av vedtektene. For øvrig vises det til retningslinjene for utbygging og en signert kontrakt anses som en aksept av de bestemmelsene som fremgår der.

Boretten overtas fra dato for offentlig godkjent byggetillatelse.

3. Selger og kjøper er ellers enige om følgende:

Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse. Alle kostnader knyttet til opparbeidelse av arealet til dette formål bæres av kjøper f.eks. kostnader ved rør/strømgjennomføringer, ekstern godkjenning av planer og tegninger. Som eksempel på kostnader kjøper skal dekke nevnes også prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Borettslaget skal ikke uten skriftlig avtale med styret påføres kostnader i forbindelse med utbyggingen som reduserer salgsinntektene. Dette gjelder enhver direkte eller indirekte kostnad som utløses av den private utbyggingen, som under andre omstendigheter ville være en felleskostnad, som eksempelvis administrasjonskostnader (byggesak, forretningsfører, rådgivere), nye boder, nytt tak, nye piper/feierluker, nye vinduer, rørføringer, ventilasjon, flytting av avtrekksvifter på tak, brannsikring etc.

Ved utbyggingen er kjøper ansvarlig for å sikre bygget mot skadedyr, foreta radonmålinger ved utbygging av kjelleren og evt. sørge for punktdrenering der det ikke er gjennomført eller kreves. I tillegg må det sørges for at god ventilasjon og luftkvalitet etableres og opprettholdes.

Kjøper skal også bekoste og besørge bygging av boder for dem som mister sin bod samt eventuelle andre særskilte installasjoner disse måtte miste. Nye boder skal bestå av bindingsverk og umalte 12mm OSB plater med lufting i topp og bunn. Det skal være bevegelsesstyrt lampe i tak. Boddør skal være av typen massiv eller kompakt med nøkkel og vrider.

Ved utbygging i dagens eksisterende vaskerom, skal dette erstattes på nytt sted før oppstart av arbeidene. Vaskerommet skal inneholde følgende: Avrettet gulv med epoxy, pumpe for avløpsvann av typen Grundfos Sololift2 C-3 eller bedre, hvis det er sluk skal den være av typen rottesikker og av metall, tilstrekkelig elektriske kurser til 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler, varmtvannsbereder på 50 liter av typen OSO, komplett rørleggerarbeid forberedt for 2 vaskemaskiner, ferdig montert utslagsvask av typen Intra GUB3 med kran. Vaskerommet skal ha tilstrekkelig belysning styrt av bevegelse og servicestikkontakter. Kostnadene dekkes av kjøper.

Takvinduer på loft skal være fra leverandøren Velux og følge lik estetiske linje som andre takvinduer på adressen.

Omlegging av SP og OV-rør i kjeller eller loft, skal være av typen MA fra KJ-MA. Ved overgang fra varm til kald sone, skal rørene isoleres i sin helhet. Stakepunkter skal være ved alle bend og være tilgjengelig for borettslaget. Kostnadene dekkes av kjøper.

Ved utbygging som påvirker fibersentral, hovedstrømtilførsel og hovedvannsinntak skal styret involveres i planleggingen. Det skal ikke være stoppekraner av noe slag til oppganger inne i leiligheter. Alle kostnader ved flytting og omlegging dekkes av kjøper.

Det kjøpte arealet kan ikke fradeles kjøpers bolig som egen leilighet/andel, men skal utgjøre en del av kjøpers bolig.

Kjøper bærer det hele og fulle ansvar for det utbygde areal, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Borettslaget skal holdes skadesløs i ethvert henseende.

4. Etter at denne kontrakt er underskrevet, forplikter kjøper seg til straks å arbeide for å realisere sine utbyggingsplaner.

All ombygging/utbygging må skje iht. byggetillatelse og byggeforskrifter.

Kjøper er ansvarlig for kostnader til eventuell etterfølgende kontroll av at utbyggingen er foretatt i henhold til gjeldende regelverk og denne avtale.

Styret skal underrettes før byggearbeidene igangsettes og styret har rett til å inspisere arbeidene og å påtale forhold som etter styrets mening kan være til ulempe/skade for selger og/eller øvrige beboere. Dersom styret påpeker slike forhold, plikter kjøper å innrette seg slik at skade/ulempe reduseres og/eller bortfaller. Styret skal særskilt underrettes før isolasjon tildekkes.

5. Kjøper forplikter seg til å foreta fysisk adskillelse av arealet fra øvrig del av selgers eiendom før annet arbeid kan utføres. Kjøper forplikter seg også til straks å besørge bygging av nye boder samt eventuelle særskilte installasjoner for de beboere som eventuelt mister sine boder/særskilte installasjoner i forbindelse med kjøpers erverv. De nye bodene og installasjoner skal ha tilsvarende størrelse (+- 0.4 m^2).

6. Før kjøper starter utbygging/ombygging av det kjøpte arealet og frem til ferdigattest foreligger, plikter kjøper å stille forsikring som dekker eventuelt ansvar kjøper måtte få overfor selger og/eller øvrige beboere i forbindelse med byggevirksomheten.

7. Kjøper forplikter seg til å melde fra til selger (ved borettslagets styre) så snart offentlig godkjent byggetillatelse foreligger. Kjøper forplikter seg også til snarest å orientere selger om eventuelle avslag på søknaden om byggetillatelse.

Dersom byggetillatelse ikke skulle bli innvilget, er hverken selger eller kjøper forpliktet av denne kontrakten. De utgifter hver av partene måtte ha hatt frem til dette blir klart, bæres i sin helhet av kjøper.

8. Det forutsettes at ingen ombygging/forandring av arealet finner sted før offentlig godkjent byggetillatelse foreligger.

9. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av fellesareal er inngått, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger.

10. Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Kjøper blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan Kjøper ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må kjøper søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i

mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor kjøpers kontroll, og kjøper har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.

11. Kjøper plikter å holde fellesarealene best mulig ryddet under hele byggeperioden og å anvende fellesarealene på en slik måte at det blir til minst mulig sjenanse og ulempe for øvrige beboere. Straks byggearbeidene er avsluttet forplikter kjøper seg til å foreta grundig opprydding på borettslagets område. Dersom rydding ikke er foretatt etter at kjøperen har mottatt skriftlig varsel med 10 dagers frist, har selger rett til å besørge rydding for kjøpers regning.

12. For øvrig gjelder alle bestemmelser vedrørende utbygging av fellesarealer, nedfelt i borettslagets vedtekter samt i egne reviderte retningslinjer for utbygging av loft og kjeller (vedtatt 11.03.2026).

13. Kjøper er kjent med borettslagets husordensregler og forplikter seg til å overholde disse under hele byggeperioden. Støyende arbeider tillates utført mellom kl 07.00 og kl 17.00 mandag til fredag, med en time sammenhengende pause mellom 11 og 12 hver dag. Arbeid på lørdager er ikke tillatt.

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

Oslo, den _____

for selger (Borettslaget Lindern Kv. I): for kjøper:

_____ _____

LINDERN KVARTAL 1

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER
Vedtatt på generalforsamling 10.05.2016 med endring 05.05.2021 (pkt 6.3), reviderte og vedtatt på ekstraordinær GF XX.2026

1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å bygge ut loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene. Kontrakten er revidert 2026 i henhold til nye retningslinjer og utbyggingsplanen som er vedtatt.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingssaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal i henhold til siste vedtatte utbyggingsplan fra generalforsamlingen, og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer. Styret gis fullmakt til å forvalte og praktisk gjennomføre planen, inkludert behandling av søknader, godkjenning av tegninger, koordinering av arbeid og eventuelle tilpasninger innenfor rammene av vedtaket.

2. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

2.1 Forberedelser

Andelseier som ønsker utbygging i henhold til vedtatt utbyggingsplan, må vurdere hva man ønsker å kjøpe og bygge ut av arealet som er avsatt i planen, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Andelseier må sende en skriftlig søknad til styret innen 6 måneder etter vedtak fra generalforsamlingen for utbyggingsplanen.

Dersom andelseier ikke ønsker å kjøpe avsatt fellesareal som er tilgjengelig for utbygging, kan generalforsamlingen fatte et nytt vedtak om å bruke arealet til andre funksjoner for borettslaget som eksempelvis nye boder, omdisponering av boder, boder til utleie, felles boder for sykler/ barnevogner eller til annen oppbevaring. Utbyggingsplanen som er vedtatt skal sikre en overordnet ramme for utbygging, omfordeling av tilnærmet lik bod til alle (basert på etasje og mulighet for utbygging) og ivareta fellesfunksjoner.

Borettslaget påtar seg intet ansvar for hvorvidt kjellerarealer eller loftsarealer er egnet for utbygging, bruk eller ombygging. All risiko og kostnader knyttet til forhold som blant annet, men ikke begrenset til, grunnforhold, fukt, radon/stråling, tekniske begrensninger eller andre bygningsmessige eller miljømessige forhold, bæres fullt ut av utbygger og dennes etterfølgere.

Slike forhold kan ikke kreves utbedret av borettslaget i etterkant, og borettslaget kan heller ikke holdes økonomisk eller rettslig ansvarlig for konsekvenser av disse.

Utbygger har ansvar for å gjøre kjøpere av egen andel uttrykkelig oppmerksom på ovennevnte forhold i forbindelse med salg. Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Ved utbygging av kjeller må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse er god slik at håndverkere og servicepersoner fortsatt kan utbedre det borettslaget er ansvarlig for av vedlikehold. Et økt skadeomfang som følge av at ovenfornevnte ikke følges må belastes utbygger eller dennes etterfølger.

2.2 Innhente arkitektbistand og teknisk bistand.

Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå i sammenheng med utbyggingsplanen hvor ny bod til beboerne er plassert og at den oppfyller minimumskrav på 5 kvm BRA. Styret sørger for at bodene bygges i akseptabelt materiale og med lik utforming. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet.

Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten). Utbyggingen skal ivareta fellesvaskerier og felles boder for borettslaget i henhold til utbyggingsplanen som er vedtatt. Det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere i bodene på loftet eller i kjelleren.

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.
Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret.

2.4 Søknad
Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

I. Tegninger fra arkitekt og tekniske beskrivelser for rør og el- anlegg og overgang mot felles anlegg.
II. Nabovarsel som er sendt til berørte naboer.
III. Kvittering på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

2.5 I søknaden skal det gå fram:

I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere i henhold til utbyggingsplanen som er vedtatt. Bodene skal tilfredsstille minimumskravet til areal som er vedtatt.
III. Plassering/oppmåling av fellesfunksjoner som blir endret.

IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtatt utbyggingsplan, vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i foreslåtte utbygging, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

4. Fremdrift og frist for utbygging

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 1 måned etter at søknad er godkjent. Utbygging skal være fullført innen 18 måneder etter innvilget søknad, med mindre særskilte grunner foreligger og styret har gitt skriftlig utsettelse.

4.2 Oppmåling av utbyggingsarealet foretas så snart søknad er godkjent. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes til styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger, legge frem forsikringsattest og firmaattest. Styret har rett til å kontrollere arbeidene underveis og stanset det ved alvorlige feil og mangler.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av polisen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene
- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og nabooppganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann eller strøm, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller

håndverker. Det skal ikke parkeres i gårdsrommet når arbeidene pågår. Det skal søkes til styret om avfallshåndtering på borettslagets eiendom i byggeperioden.

5 Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger. Styret kan gi føringer på utforming og valg av materialer for boder og fellesfunksjoner som skal erstattes.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelsesrapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Blir ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgangen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26
Selskapsnummer: 1085 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Organisasjonsnummer: 947638246
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Julia Caroline Stelzer Norberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Susanne Skjervold Smeby Martinsen og Erlend Ekern er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Helhetlig utbyggingsplan for kjeller og loft

Bakgrunn og formål

Styret har i samråd med en arkitekt utarbeidet en samlet og helhetlig utbyggingsplan for utvikling av borettslagets kjeller- og loftsarealer. Formålet med planen er å:

- Sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av boder
- Etablere nødvendige fellesfunksjoner
- Legge til rette for individuell utbygging der dette er mulig
- Øke borettslagets inntekter/redusere felleskostnader ved å utnytte fellesarealene best mulig og redusere borettslagets vedlikeholdsansvar
- Sikre effektiv bruk og omsetning av disponible arealer
- Gi styret tydelige rammer og fullmakter for gjennomføring sammen med reviderte retningslinjer og avtale for utbygging.

Utbyggingsplanen legger opp til at både individuelle og felles interesser ivaretas, og at arealer ikke blir stående uavklarte eller ubrukt over lengre tid.

Helhetlig utbyggingsplan og bodstruktur

Generalforsamlingen bes ta stilling til vedlagt helhetlig utbyggingsplan for kjeller og loft som innebærer:

- Oversikt over arealer som er tilgjengelig for å kjøpe for utbygging på loft eller kjeller
- Omdisponering, sammenslåing, flytting og nyetablering av boder
- Standardisering av boder slik at de som hovedregel får tilnærmet lik størrelse og kvalitet
- Etablering av felles boder, felles vaskerier og øvrige fellesfunksjoner i henhold til planen

Tidligere bruksrett til bestemte boder vil måtte avvikles som del av en samlet omfordeling.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta utbyggingsplanen som beskrevet i innkallingen. Det innebærer at alle som har fått arealer avsatt i planen som det er mulig å kjøpe og bygge ut, får en frist til å ta en beslutning. Fristen for dette vil bli vedtatt under neste sak som en endring av prinsippene i dagens retningslinjer for utbygging.

Bodene vil omfordeles i henhold til planen, og styret får fullmakt til å omfordele bodene i tråd med utbyggingsplanen og tidligere vedtak på generalforsamling. Utbyggingsplanen innebærer at alle boliger skal ha minimum 5 kvadratmeter bod på enten loft eller i kjeller, og at de boliger som ikke har utbyggingsmulighet etter planen får noe ekstra lagringsplass på kjeller eller loft.

Etter at det er avklart hvilke arealer som selges i første omgang, vil styret vurdere å legge frem revidert utbyggingsplan for en ny generalforsamling der usolgte arealer evt. disponeres til andre formål.

Saken må vedtas med **to tredjedels flertall** i henhold til borettslagsloven § 8-9 (1).

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

6. Reviderte retningslinjer og kjøpsavtale

Sakens bakgrunn og formål:

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar reviderte retningslinjene for utbygging og kjøpsavtalen.

Generelt hensyntar reviderte retningslinjer den helhetlige utbyggingsplanen, og setter også en frist for nåværende andelseier til å kjøpe fellesareal og vilkår for kjøp. Retningslinjene presiserer også vedlikeholdsansvaret for andelseier som kjøper fellesareal.

Styrets innstilling
Styret foreslår at reviderte retningslinjer og tilhørende standardavtale for utbygging av loft og kjeller vedtas.

Formålet med revisjonen er å:

- Sikre forutsigbar og helhetlig gjennomføring av borettslagets utbyggingsplan,
- Legge til rette for effektiv og enhetlig saksbehandling,
- Avklare rettigheter og plikter for andelseiere som ønsker å bygge ut loft eller kjeller,
- Sikre at utbygging skjer i tråd med lovverk, vedtak og borettslagets overordnede interesser.

De største endringene i retningslinjene blir gjennomgått og presentert på generalforsamlingen.

Vedtaket skal danne grunnlag for videre behandling av søknader om utbygging av loft og kjeller i borettslaget og krever 2/3 flertall som en endring av borettslaget sine vedtekter.

Vedlagt til saken er både den gamle versjonen samt den reviderte versjonen av retningslinjene og kjøpsavtalen for utbygging.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1085

BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. juli kl. 09:00 og lukker 17. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1085

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Eirik Monshaugen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tobias Smeby Martinsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at borettslagets revisor EY skiller ut sin virksomhet og selger den til Cedra, er generalforsamlingen nødt til å gjennomføre valg av ny revisor.

I denne forbindelse er det hentet inn tilbud på revisjonstjenester fra flere av de revisorene OBOS har samarbeidsavtale med, og det er Tell Norge AS som foreslås valgt som ny revisor for borettslaget.

Tell Norge AS (tidligere PwC) tilbyr revisjonstjenester for 10.700 ink. mva, i tillegg har de en engangskostnad på 2.025 kr ifm. engasjementsbekreftelsen det første året.

Forslag til vedtak

Tell Norge AS velges som borettslagets revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 14.07.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.07.26
Selskapsnummer: 1085 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/Eirik Monshaugen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tobias Smeby Martinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Tell Norge AS velges som borettslagets revisor.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Peter Hørte Lunde
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260467 . Vår ref.: 1085-1-073 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Lindern Kv 1
Organisasjonsnr:	947638246
Andelseier:	Åsheim, Therese Bjørånesset
Medeier:	
Leilighetsnummer:	073
Adresse:	Fayes Gate 5, 0455 OSLO
Andelsnummer:	76
Gnr.	220
Bnr.	19
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56657177.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside til selskapet er www.lindern.no Epost til styret : lindernkvartal1@styrerommet.no Generalforsamlingen i 2007 vedtok at felleskostnadene skal økes den 1.juli hvert år,- med minimum konsumprisindeks fra foregående år. Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år. Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Festekontrakt innhentes hos kartverket. Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret. P-plassen følger ikke boligen ved salg. Styremøte hver første tirsdag i mnd. Rentekostnadene til borettslaget lån økes til faktiske kostnader når renten går opp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207951641
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	12 199 464,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208082248
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	3 746 504,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 676,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 203,00	
Lån 2	19,00	
Lån 2	257,00	
Lån	863,00	
Kabel-tv	334,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 080,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 863,-
Annen formue:	14 442,-
Gjeld:	185 168,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207951641
Restsaldo:	129 138,37
Kapitalkostnader:	892,05
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208082248
Restsaldo:	41 830,58
Kapitalkostnader:	275,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 170 968,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post:styrelederoslo@gmail.com

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

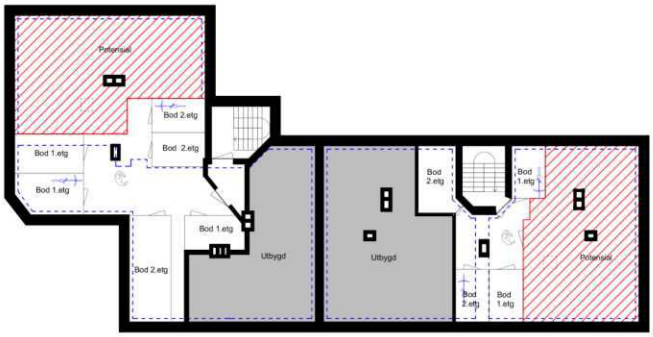
Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 1, kjeller
Tegningsnummer: A-1-1

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025

Bygning 1

Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



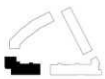
Geitmyrsveien 62 **Geitmyrsveien 64**

- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 1, loft	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-1-2	Oppstart: 1.7.2025

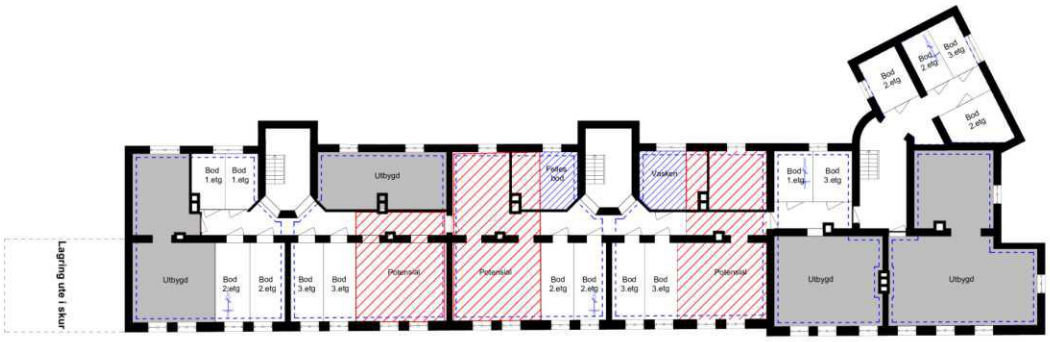


NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 1 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Geitmyrsveien 66

Tospenner

Geitmyrsveien 68

Tospenner

Linderngata 2

To og trespenner

Kommentar til forslag om å redusere bodstørrelse og utvide utbygging inn bak boder:

For å opprettholde kravet om min 5 m2 bod så kan man teoretisk sett bygge inn bak begge boder fra aktuell leilighet med en bredde på ca 1,2 m. Om man trekker fra tykkelsen på veggen så sitter man igjen med et areal på ca 1m bredde x 3,3 m dybde. Dette kan kanskje benyttes til boligformål, men bredden legger en stor begrensning på hva det kan brukes til. Det er også gunstig for den naturlige ventilasjonen at fellesarealene med boder har noe trekk. Ved å fjerne tilgangen til vindu fra boder langs fasaden mot Geitmyrsveien vil man miste dette, og kanskje svekke den naturlige ventilasjonen i oppgangen. Proporsjonene på rommet (1m X 3,3m), i kombinasjon med at den naturlige ventilasjonen trolig blir svekket mener vi den foreslåtte løsningen er den beste for fellesskapet.

Merk også at tegningene til helhetsplan er prinsipielle, og at hver beboer ved en søknad om utbygging selv må gjøre oppmåling og detaljprosjektere utbyggingen med en arkitekt og andre prosjekterende fag. Her må løsningene utarbeides i detalj, mens man samtidig ivaretar fellesskapets interesser om antall boder i kjeller og loft som vises i helhetsplanen.

- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

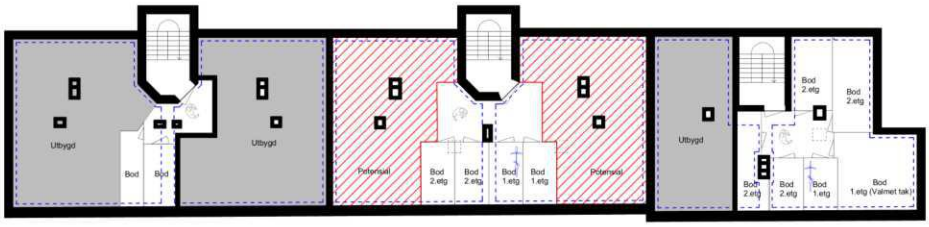
Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 2, kjeller	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-2-1	Oppstart: 1.7.2025



Bygning 2 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Geitmyrsveien 66

Tospenner

Geitmyrsveien 68

Tospenner

Linderngata 2

To og trespenner

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 2, loft
Tegningsnummer: A-2-2

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025

NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 2 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Linderngata 8

Trespenner

Linderngata 6

Tospenner

Linderngata 4

Trespenner

Kommentar til forslag om nær i himling

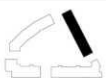
Når det gjelder soll i himling i dagens fellesbod, så kan bodene brukes som separate boder på tross av rørene. I hele kvartalet er det mye rørføringer som gjør utbygging av boder og leilighetsutbygginger mer kompliserte, men dette må løses ved hver enkelt utbygging. Se også den generelle kommentaren for utbygging nederst på tegningen.

- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

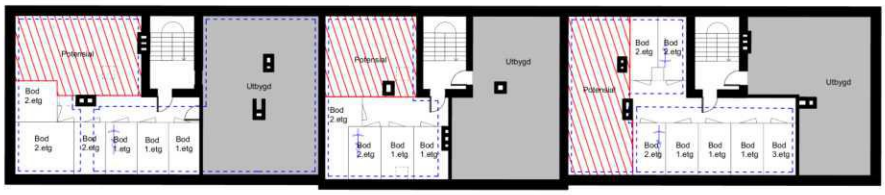
Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 3, kjeller	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-3-1	Oppstart: 1.7.2025



Bygning 3 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Linderngata 8

Trespenner

Linderngata 6

Tospenner

Linderngata 4

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

- Løsningsforslaget gir det beste sirkulasjonsarealet mellom trapp, boder , utbygget leilighet.

Alternativ løsning

- Alternativet vil innebære en ny åpning for dør i trappesjakt

- Alternativ løsning med utbygging mot gårdsrom kan gi mer kronglete sirkulasjonsareal på grunn av pipeløp. Pipeløp må i tillegg måles opp og det må planlegges for tilstrekkelig gangbredde rundt pipeløpet. Anbefaling er 1,3m.

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

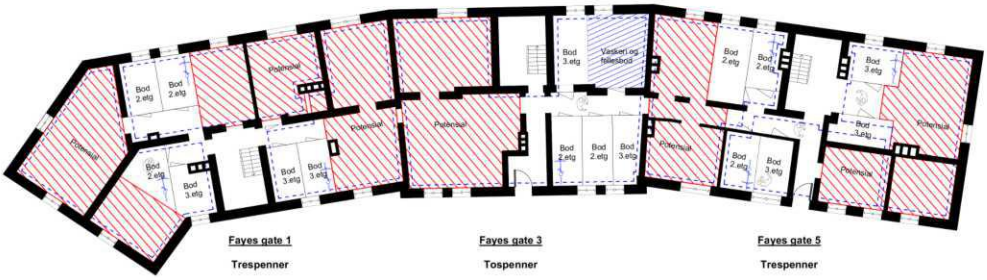
Prosjekt:	Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver:	Lindern kvartal 1
Prosjektnummer:	2514
Tegningsnavn:	Bygning 3, loft
Tegningsnummer:	A-3-2
Gnr/bnr:	-
Mål:	1:200 (A3)
Sign:	SW
Kontroll:	AA
Oppstart:	1.7.2025

NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 3 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Fayes gate 1

Trespenner

Fayes gate 3

Tospenner

Fayes gate 5

Trespenner

Kommentar til forslag om man kan bygge i felles gang:

Utgang til bakgård fra uladrettet trappeoppgang er en stor kvalitet for fellesskapet, og alle som bor i bakgården. Å bygge ut en leilighet i denne gangen og dermed danne en privat inngang fra bakgården kan ikke sies å være i fellesskapets interesse. Trappene ned til kjelleren er også nylig totalrehabilitert, bekostet av fellesskapet.

Kommentar til tilstand i kjeller:

Det er usikkerhet knyttet til tilstanden i kjeller med tanke på grunnforhold, fukt, skader på vinduer, skadedyr med mer.. Ved en eventuell utbygging må dette kartlegges og prosjekteres. Det er utbygger sitt ansvar å hente inn nødvendig fagkompetanse til utredninger av tilstand i kjeller og prosjektering av gode løsninger.

- Fotavtrykk over eller underliggende leilighet
- Utbygd areal
- Potensial for utbygging
- Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

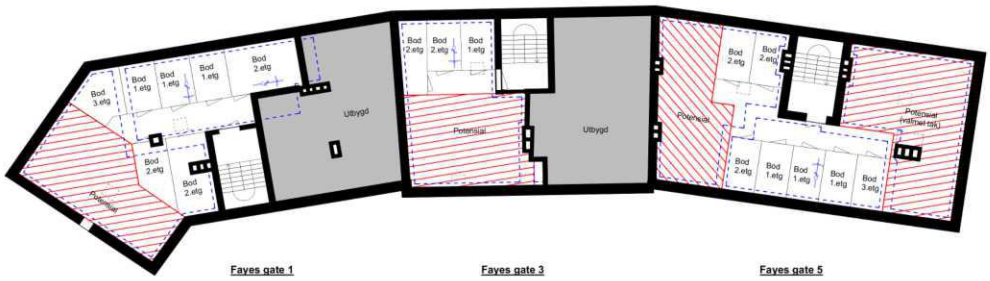
Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1	Gnr/bnr: -
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1	Mål: 1:200 (A3)
Prosjektnummer: 2514	Sign: SW
Tegningsnavn: Bygning 4, kjeller	Kontroll: AA
Tegningsnummer: A-4-1	Oppstart: 1.7.2025



Bygning 4 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA



Fayes gate 1

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Gjennomgående loftsutbygginger som kan dra nytte av romhøyden på begge sider av mønet er prioritert. Som vist i prinsippsnitt ville sonen med stående ha vært smal ved eventuell utbygging av mellomliggende leiligheter.

- I Fayes gate 1 er taket heller ikke valmet i gavlveggen. Det gir enda bedre forutsetninger for utbygging av endeleiligheten.

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

Fayes gate 3

Tospenner

Fayes gate 5

Trespenner

Faglig begrunnelse for foreslått løsning

- Gjennomgående loftsutbygginger som kan dra nytte av romhøyden på begge sider av mønet er prioritert. Som vist i prinsippsnitt ville sonen med stående ha vært smal ved eventuell utbygging av mellomliggende leiligheten.

- I Fayes gate 5 vil valmingen av tak og stort pipeløp gi en mindre optimal utbygging enn for eksempel Fayes gate 1. For å gi en mer likeverdig utbygging i oppgangen kompenseres leiligheten med valmet tak over seg med mer brukbart areal. Løsningen gir bedre utbygging av endeleiligheten, men går på bekostning av leiligheten mot seksjonsskillet.

- Løsningsforslaget innebærer ingen endring i åpninger i trappesjakten.

- Løsningsforslaget gir ett sirkulasjonsareal for boder

- *For å sikre mest mulige rettferdige løsninger er forslaget relativt lik Lindermgata 4.*

Fotavtrykk over eller underliggende leilighet

Utbygd areal

Potensial for utbygging

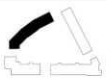
Felles vaskeri og felles boder

Tegningene viser en overordnet helhetsplan med prinsipper for utbygging av kjeller- og loftsleiligheter. Prinsippene i planene skal følges og det er videre et krav til hver enkelt utbygger å gjøre tilstrekkelig oppmåling, utredninger, og prosjektering for å ivareta relevante minstekrav i teknisk byggforskrift TEK 17, anbefalinger gitt av Sintef Byggforsk og styrets retningslinjer for utbygging. Antall boder og utbygginger i helhetsplanen kan ikke fravikes.

Kolab Arkitekter & Koreo Arkitekter
Herman Foss gate 19
0171 Oslo
post@kolab.no

Prosjekt: Helhetsplan, Lindern kvartal 1
Tiltakshaver: Lindern kvartal 1
Prosjektnummer: 2514
Tegningsnavn: Bygning 4, loft
Tegningsnummer: A-4-2

Gnr/bnr: -
Mål: 1:200 (A3)
Sign: SW
Kontroll: AA
Oppstart: 1.7.2025



NB! Areal på loft er regnet som gulvareal, ikke bruksareal.

Tegningene er basert på originale tegninger og er ikke oppmålt. Noen avvik kan derfor forekomme.

Bygning 4 Tegninger må printes i farger for å se fargekoding.

Revisjon	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll
B	28.8.2025	Rev. etter beboermøte	SW	AA
A	18.8.2025	Beboermøte	SW	AA

448. 1915

1292
15

5

676 / 1915 = 719 / 16

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjettumgaasveien (Bygning IV)

Indleveret Attesteret

1292/15 — 384/15

Oversendes Kra. brandskyre.

Kristiania d. 20 Oktbr 1915

O.K.Bj.

Kr. b.p.a. 339/15

Tilbakesendes m. bil. fra byningsdirektøren i Kristiania.

Brandskyret har i møte d. s. d.

behandlet:

„Brandskyret finder intet at erindre mot det anmeldte byggearbeide under forutsetning av, at dette utføres under iagttagelse av byggningslovens bestemmelser, særlig i lovens § 47 pkt. 6 og 7, forsaavidt der ikke er erhvervet dispensation fra disse bestemmelser.“

Kristiania brandskyre 10 november 1915.

F. Bjerkmann
formand.

1292
15-

6

Vedrørende Kra. byggingskommission.
Det henvises til brandstyrets beslutning og
tilsendelse saaeksp. dokumenter vedk. for byggingen.

Bemerkning:

1. Takformen godkjendes.
2. Bestemmelsen om at eiendommens kommende bygning skal forsikres for kr. 12 000 anbefales ikke opretholdt av 15 ds.
3. Bestemmelsen § 58 henholder kommissionen sig til brandstyrets beslutning av 5 ds.

Kristiania den 16 novbr. 1915

For byggingsdirektøren:

O. Bjelke Hetterman

17/15

1292 III
1915

Bygn. kom. besluttet i møte igaar:

" 1. Takformen godkjendes.
" 2. Bestemmelsen av § 58 henholder kommissionen sig til brandstyrets beslutning av 5 ds."

Pkterne 1, 3, 4, 6 og 7 i indstilling av 16 f. md. maa efterkommes. De tegninger bør godkjendes i henh. til indstilling pkt. 5 og § 75 c. Takspærbeslaget maa ordnes.
Sandh. kom. beslutn. av 9 sept. bør at meddele anmelderen.

Kra. 18 novbr. 15

For byggingssjefen
Efterbemyndigelse

O. Bjelke Hetterman

Overs. ønskes gjenmgått Byggningsskjøtsen, ferdigt be-
handles efter § 7.

Kristiania 23de Novbr. 1915

A. Mjelde Holtermann

7

1292/15 Overs. F. Dirkt. under henvisning til regul. kons. bestemmelser av 17 des. og 20 juli d. a. paa eksped. dokt. for byggning 1. gnr. m. 4-5-12.

Kra. 29 dechr. 15

J. Eby.

Overs. paamgt Byggningsskjøtsen under Henvisning til Ommeldelsens vedlagte Skrivelse av 17 ds med 2 Planer med forandret Pipeanlæg Bl. 10 11 og 12.

Herfra bemerkes, at Trækning av Rökrør gjennem Hul i Pereet. L" er stridende mot § 75 2, hvorfor dette maa utføres som en muret Aubain, ligesaadan som angit med Rödblyant paa Plan Bl. 12. Idet jeg henviser til Deres vedstaaende Paategning om at Dispensation fra § 7 er indhentet, skal jeg forövrigt henholde mig til min forannævnte Indstilling.

[Paabegyndelsen av Murarbeidet kan fornemt-
ligt tillates paa Ommeldelsens eget Ansvar.]

Kristiania 27de Decbr. 1915

A. Mjelde Holtermann

P. S.

Under Henvisning til min Paategning av 28de ds. paa den samtidig overs. omtvistede Ommeldelse J.nr. 4446/15 foreslaaes endelig Godkjendelse med. ældt under Forutsætning av, at Beregning for de forskjellige Jernbjelker indsendes snarest muligt.

D. S.

1292
15-

8

Foranstaaende indstilling tiltraades. De nødvendige beregninger maa indsendes senest.

Kra. 3 jan. 16

A. Mjelde Holtermann

D. Lkj.

Tilbakesendes Kr.a Sundhetskommissjone til fornyet Behandling i Overensstemmelse med Indstillingen av Kommunens Husstandkontor paa Tabel I. 7de Klasse 14 til og med 22.

Kristiania 5/1-1916
for Inspektionen
Th. Dahlstrup

Kristiania Sundhetskommission
Indk. 24
1916
Arkivet

J.nr. 5/16. Klosetrummene faar ikke tilstrækkelig lys efter den foreliggende plan. Vaskerummet i 1ste etage maa skaffes gulv av sten og cement med vandavløp til kloaken. Alle dampavtræk maa føres direkte til pipe gjennem ventiler med fuld aapning.

Kristiania sundhetskommission den 13de januar 1916.

Th. Dahlstrup

Th. Dahlstrup

Meddelt 16/1-16

Tilbake

Tilbakesendes Kr.a Sundhetskommission under Henvisning til vedlagte Skrivelse fra Kommunelægen av 28de dn. Bl. 23, samt til de mundtlige Forhandlinger. — Bl. 17 og 19. — Kra 29/1-1916.

for Inspektionen
Th. Dahlstrup
Nyt. Ekspeditionsbestyrer

VB.2H.448-1915

11

9

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 251/16
KRISTIANIA

BYGNINGSKONTORET MISSIONEN
676/15 219/16
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument 3.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjøtelmyrveien (Bygn. IV).

Indleveret Attesteret

20/16.

Klosetavlukket X kan fremdeles ikke godkjendes med de nuværende lysforholde. De øvrige klosetrum godkjendes naar de nu antydede vinduer gjøres tilstrækkelig store og de skaffes effektiv ventilation.

Kristiania sundhetskommission den 3die februar 1916.

132/1916

Meddelt 14/2 16

Th. Iversen

Th. Stang

Tilbakesendes Kr.a Sundhetskommission under Henvisning til dens paa Bl. 17 tilbakekomne Kjendelse ang. nyt Klosetarrangement i 1ste Etage.

Kristiania 15/2 1916.

Th. Iversen

Th. Iversen

KGL. SUNHEDSKOMMISSION
J.No. 261/1916
KRISTIANIA

Jnr. 36/16.

Det paa bl. 17 nu projekterte klosetarrangement godkjendes paa betingelse av at vinduerne gjøres tilstrækkelig store og at rummene skaffes effektiv ventilation.

Kristiania sundhetskommission den 22de februar 1916.

Th. Iversen

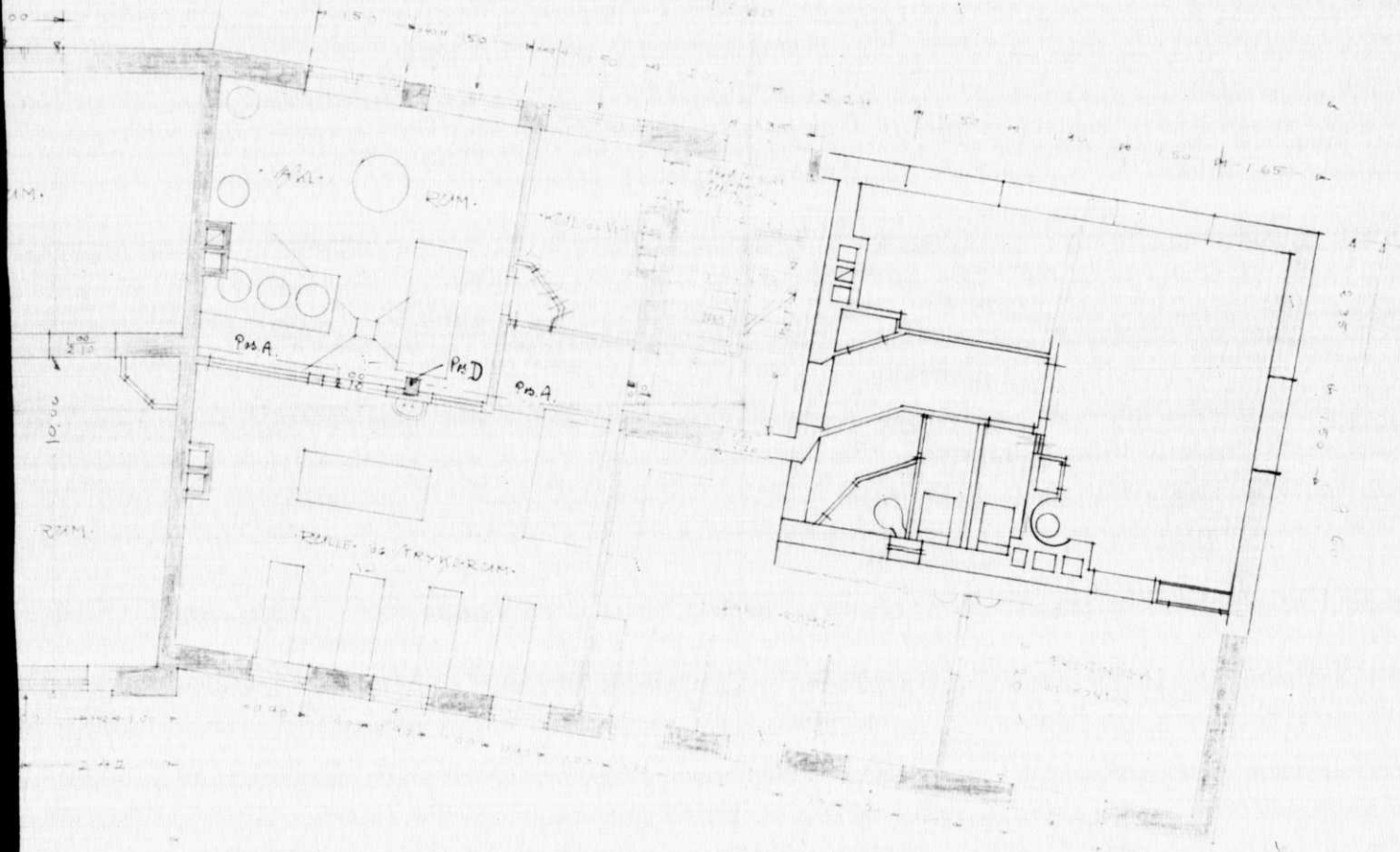
Th. Stang

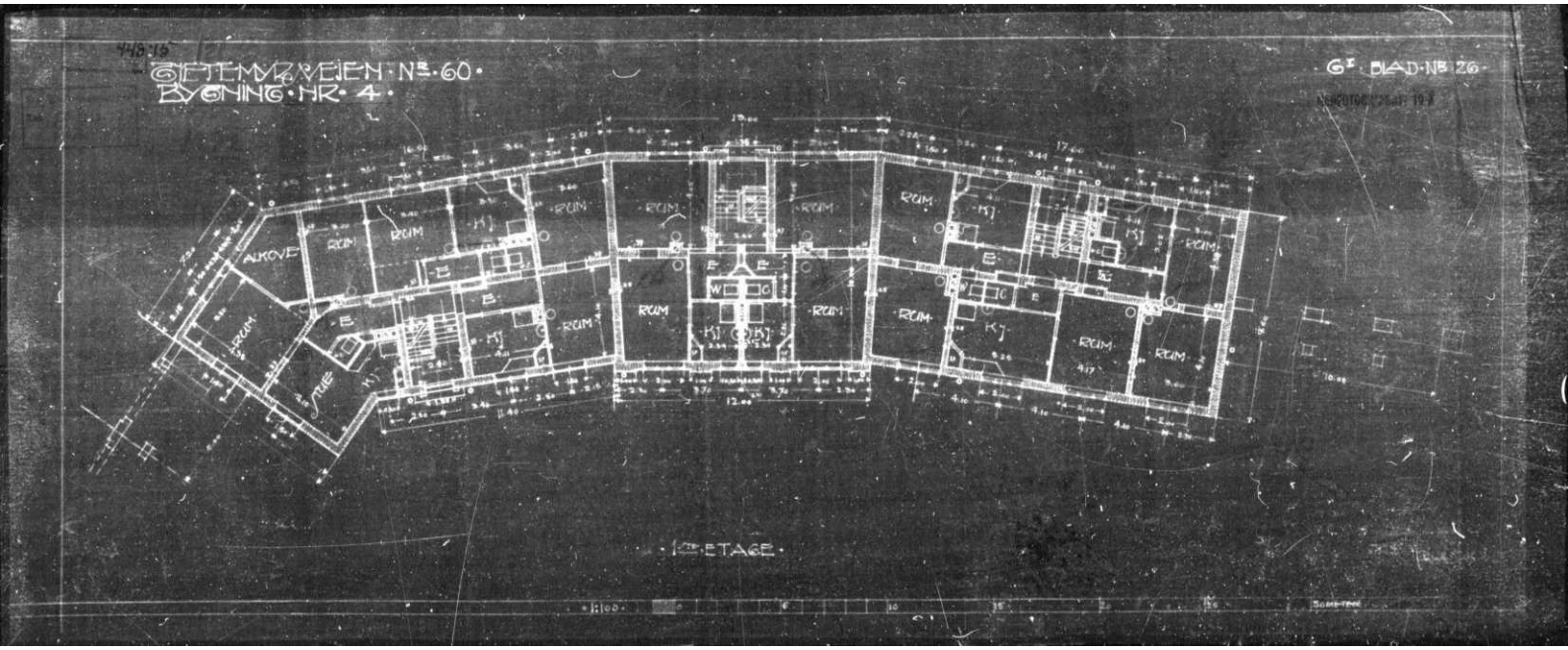
448-15

NEDFOTOGRAFERT 19 X

25
16

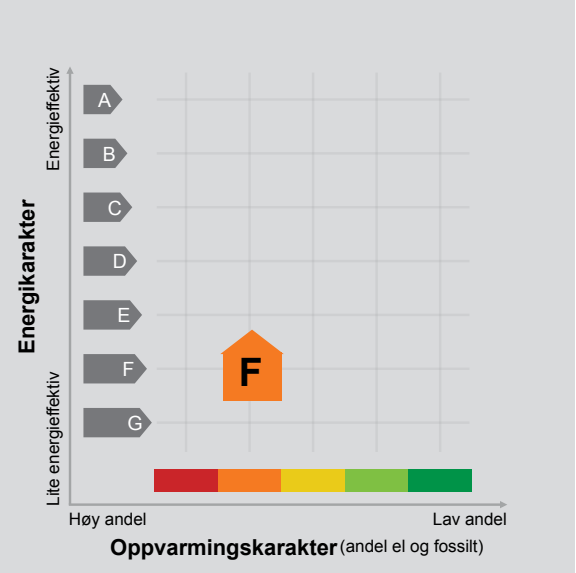
G.F. BLAD NR 55
OSTEMARKVEIEN 60
HOLMLIA SKOLE I BYGNING A PARSELL I
1 DE ETG




GEITMYRVEIEN Nr. 60.
BYGNING NR. 4.
G.F. BLAD NR. 26.
1. ETAGE.
ALKOVE
RUM
KJ
E
W
BC
BAD
1:100

ENERGIATTEST

Adresse	Fayes gate 5
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541996
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-205298
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fayes gate 5	80541996	H0101	0	0	76

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1920

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	56 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 797 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	260,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 753 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	260,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 797 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 716 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 081 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 797 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,1 %

Fayes gate 5

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg Bislett	17 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	1 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	22 min 1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	4 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	2 min
Joker Geitmyrsveien	3 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

St.Hanshaugen Senter	12 min
Lovisenberg Sykehusapotek	7 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

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

«Sentralt, stille og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

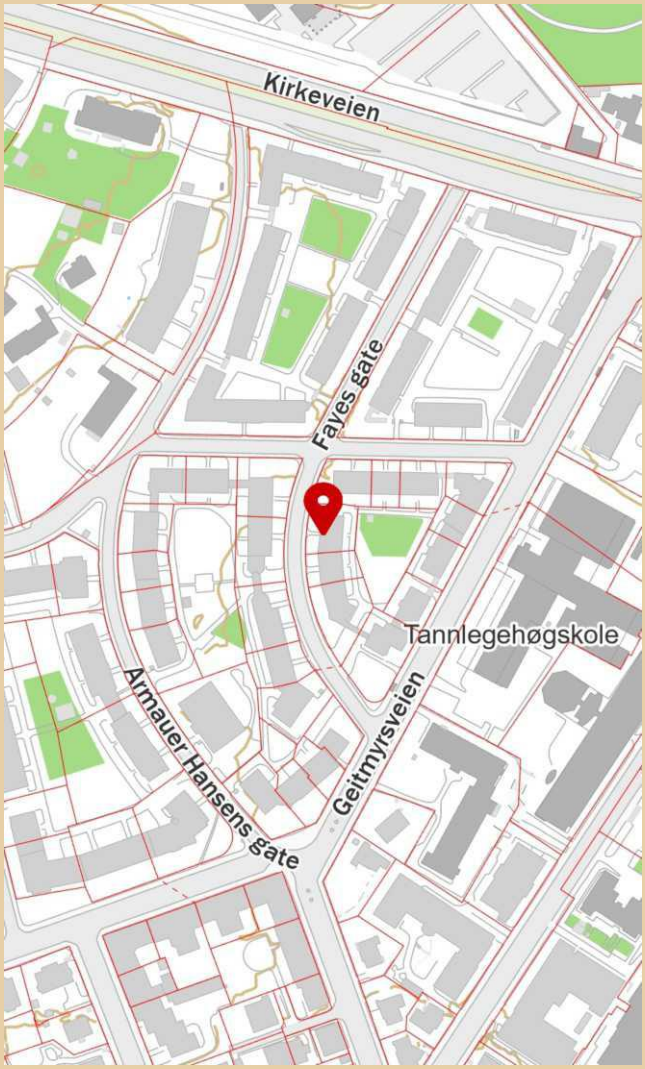
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fayes gate 5, 0455 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 19, andelsnr. 76 i LINDERN KVARTAL 1 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260467

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