PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

VON DER LIPPES GATE 15
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

von der Lippes gate 15 A, 0454 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 225

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26308

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

Taksator AS

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

5-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,5 m².
Betongdekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Rekkverk i betong og stål/aluminium

Våtrommet er fra 2021.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Separat toalettrom.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

5-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

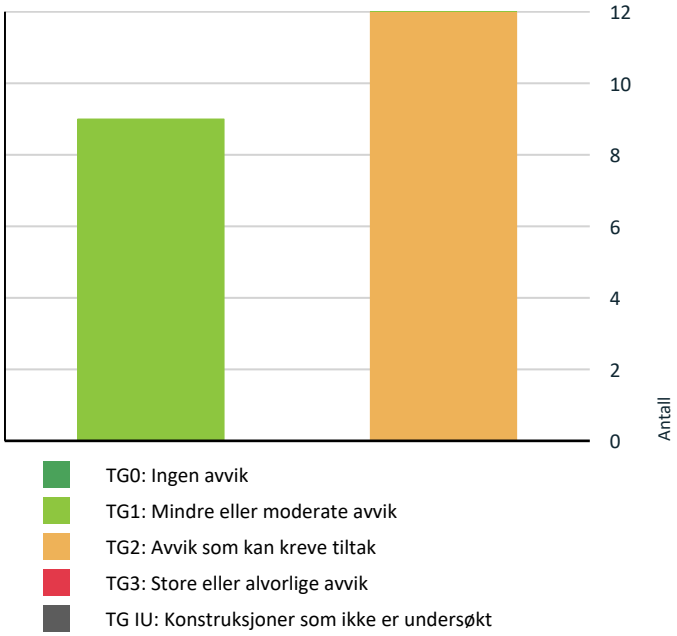
• Det foreligger ikke tegninger

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

5-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobberrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.	

Utkast

Tilstandsrapport

5-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer med enkle glass.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Glassruter eldre enn 35 år.
Værslitte karmer og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Balkongdør med trerammer og enkelt glass.

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

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren har usikker fremtidig funksjon: glassruter eldre enn 35 år.
Værslitte karmer og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Når balkongdøren er over 36 år gammel har døren usikker fremtidig funksjon. Det må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:
Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.
Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,5 m².

Betongdekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Rekkverk i betong og stål/aluminium
Rekkverkshøyde målt til ca. 99 cm.

—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1938 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ytterveggenes fasader er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flatttak/noe skråtak tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 1938, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom & toalettrom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Laminat

Øvrige rom:
Ruteparkett og laminat

———

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,72 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdene er primært estetisk.

Tiltak:
Forholdet krevet ingen akutte tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte og malte innerdører.

_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter er forespurt av eier i forbindelse med oppdragsbekreftelsen.

Innenfor rammen av den ordinære visuelle befaringen er det ikke observert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Dette er ikke en dedikert skadedyrundersøkelse, kun en visuell sjekk.
Vurderingen er et øyeblikksbilde på befaringstidspunktet.
Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter kan oppstå eller endre seg senere, blant annet som følge av endret bruk av boligen eller klimatiske forhold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2021.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

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.

Utkast

Tilstandsrapport

- 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.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon da utførende har gått konkurs i følge eier.
Det er derimot dokumentert godt med bilder i regi av eier.

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:
• Fremlagte bilder for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse, garanti og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det registrert treg avrenning i dusjsonen.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Kantsluk i dusjsonen,
Membran fra 2021.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen via gjennomføring mot kjøkken.
Ingen unormale avvik registrert.

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

___

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

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

Kjøkkenet viser forventet bruksslitasje deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.



Utkast

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

____

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

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

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

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

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvstående toalett, vegghengt servant med ettgreps armatur og speilskap over servant.
Det er synlige rørføringer langs vegg.

Toalettrommet fremstår med normal standard og funksjon ut fra alder og visuell befaring.



3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger - kobberrør

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er stedvis utført med kobberrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).

TG 1 Innvendige vannledninger - rør-i-rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast og støpejern.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse og korrosjon kan medføre redusert godstykkelse, lekkasjer og redusert funksjon i avløpsanlegget. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak når det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt. På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det likevel påregnes behov for utskifting eller rehabilitering på sikt. Avløpsledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, redusert avrenning eller andre symptomer på svikt.

TG 2 Ventilasjon

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av 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
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

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

——

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

——

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved usikker fremtid funksjon øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 A og 5 fordelingskurser.

Utkast

Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Utkast

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.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

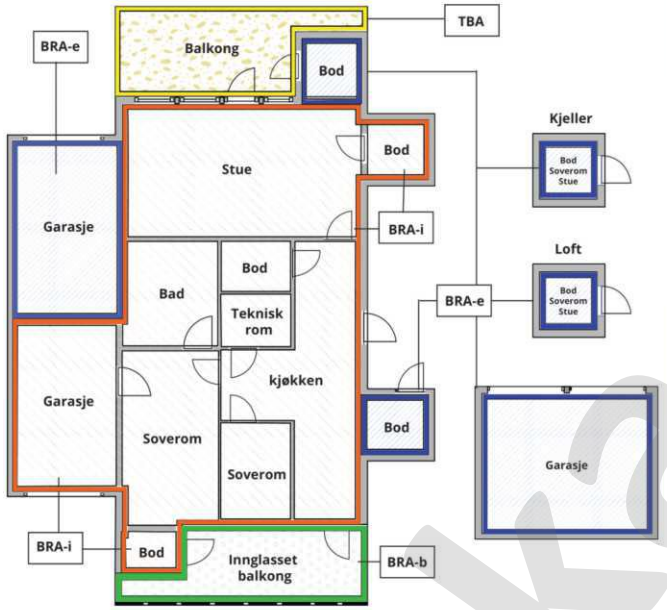
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

5-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	97			97	4
Kjeller (bod)		5		5	
Loft (bod)		8		8	
SUM	**97**	**13**			**4**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, kjøkken, entré, toalettrom, tre soverom, to stuer		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom, kjøkken og to stuer.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 3,5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjellerbod er målt til ca 7,9 m².

Loftbod er målt til ca 5,4 m².

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Erik Harold Skjøldt Higraff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	225		0	1362 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
von der Lippes gate 15 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Von Der Lippesgate 15

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15	920054285	H0302		Higraff Erik Harold Skjøldt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Utkast

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1938 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ytterveggenes fasader er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flatttak/noe skråtak tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Forutsetninger

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.

orskriften 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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Utkast

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

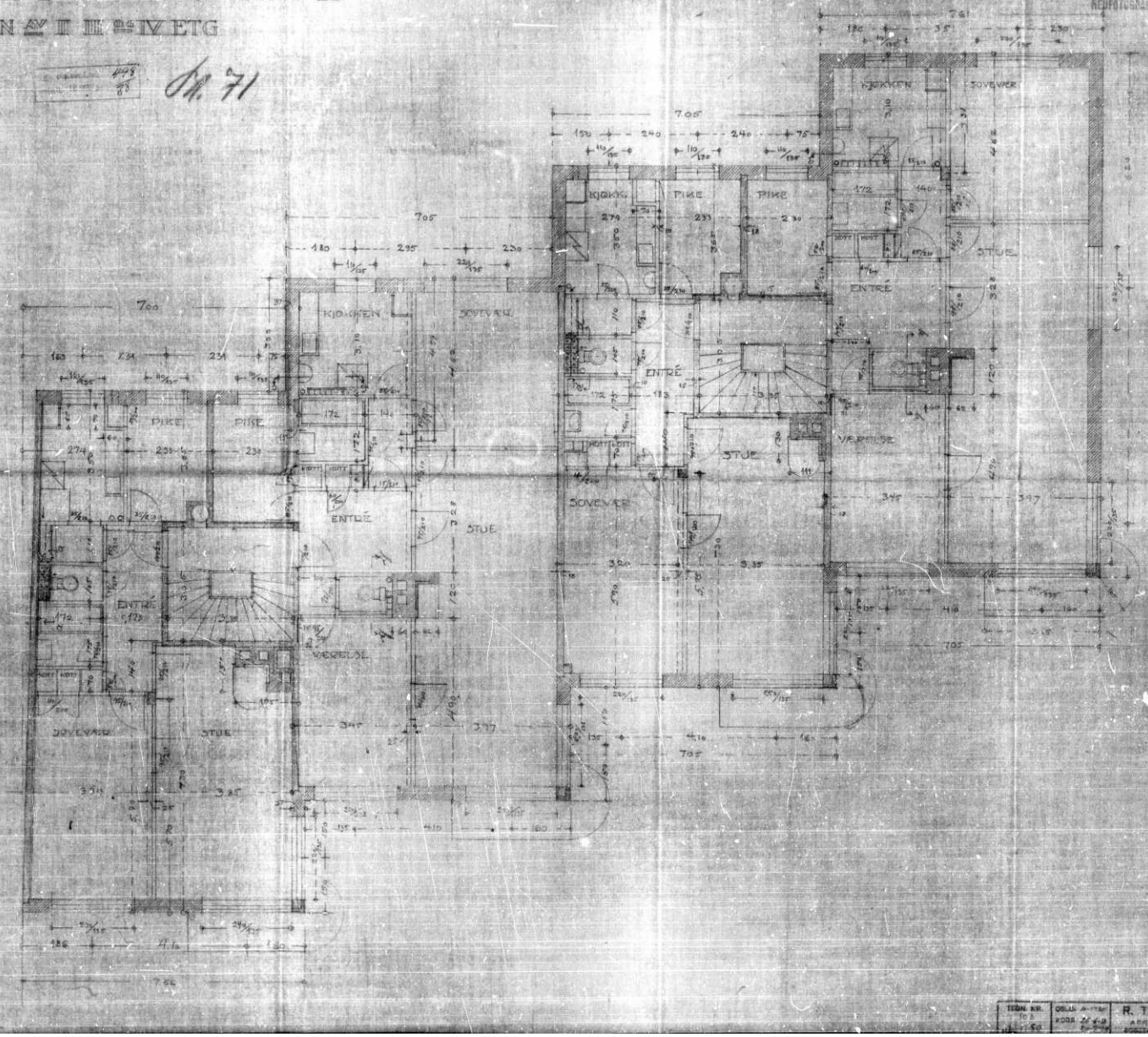
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Utkast

VON DER LIPPESGATE 15

PLAN 2ᴰ II III 3ᴰᴱ IV ETG

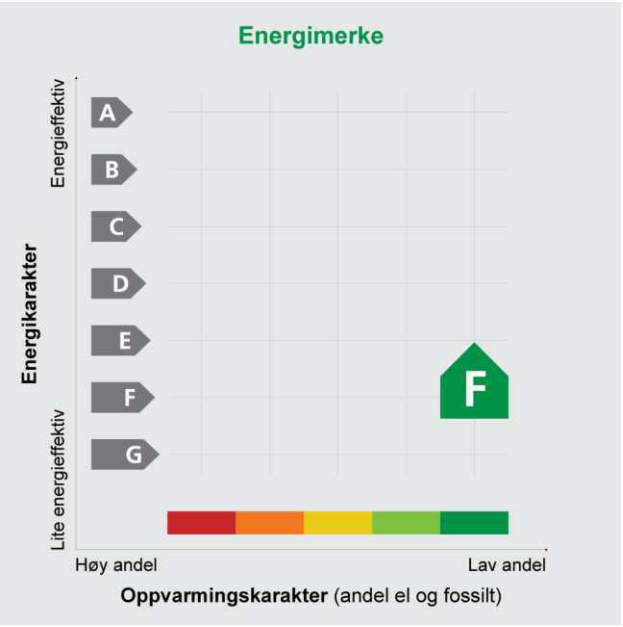
Nr. 71



R. TØNSAGER

ENERGIATTEST

Adresse	von der Lippes gate 15 A
Postnr	0454
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	225
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80531311
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1111991
Dato	24.03.2020



Innmeldt av	Jan Ivar Kadal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: von der Lippes gate 15 A
Postnr/Sted: 0454 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 24.03.2020 16:45:35
Energimerkenummer: A2020-1111991
Ansvarlig for energiattesten: VON DER LIPPES GATE 15 AS
Energimerking er utført av: Jan Ivar Kadal

Gnr: 217
Bnr: 225
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80531311

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PrivatMegleren Aksept
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Von Der Lippesgate 15**

Megleropplysninger 10.08.2026
Vi viser til forespørsel av 10.08.26

Boligselskap:	Borettslaget Von Der Lippesgate 15
Organisasjonsnr:	920 054 285
Gnr./bnr:	217 / 225
Eier(e):	Erik Harold Skjøldt Higraff
Seksjons-/andelsnr:	10
Adresse:	Von der Lippes gate 15, 0454 OSLO
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/vonderlippesgt15
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/vonderlippesgt15/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr. 94414224
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Andelen disponerer ikke parkeringsplass. Se vedtekter.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.82.84037
Nominell rente (flyt):	5,60 %
Innfrielsesår:	2062
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.08.2026:	kr 29 830 192
Andel av saldo:	kr 5 309 371
IN-ordning:	Ja

Total andel fellesgjeld: kr 5 309 371

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 7.115,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 24.842,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 31.957,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter

for

Borettslaget Von der Lippesgate 15

(org.nr. 920 054 285)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. juni 2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Von der Lippes gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget skal ha forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyrehold av ordinære husdyr.

(7) Borettslagets 6 garasjeplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler:

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Samtlige med livsvarig bruksrett til respektive bruksenhet tilknyttet respektive andeler i borettslaget. Ved overdragelse av andeler i borettslaget følger den tilknyttede bruksretten til garasjeplassen/bruksenheten med. Respektive andeler har likeså en vedlikeholdsplikt for garasjebygningen. Det skal svares leie for garasjeplassene pr. mnd. med kr. 150,-. Leien øremerkes drift og vedlikehold av garasjebygningen. Leien justeres etter kpi, første gang 2020.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannekabler, inventar, utstyr Inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Inntil 2 varamedlemmer kan velges i tillegg.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt enstemmig samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, eller

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

(4) Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel.

(5) Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre borettslagets og/eller andre andelseieres interesser. Søker har også alltid selv risiko overfor borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinærgeneralforsamling 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 borettslaget.

(3) I innkallingen skal da 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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 slemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får nest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Ved avstemming over saker etter § 8-3 (2) og 4-1 (7) kreves generalforsamlingens enstemmighet for etablering av endringer.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15 (Org. nr. 920054285)

Vedtatt på Generalforsamling 31 august 2020

1. FORMÅL

Trivselen i borettslaget avhenger av at andelseierne/beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene skal gjenspeile hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. Reglene skal bidra til at vi kan skape trygge og gode forhold for alle som bor i von der Lippes gate 15. Dette kan oppnås dersom reglene blir overholt og alle opptrer hensynsfullt ovenfor hverandre og følger opp de oppfordringene og pålegg som borettslaget og styret gir.

Andelseierne plikter også å sørge for at leietakere og besøkende opptrer på samme måte.

2. STØY

Mellom kl. 23.00–08.00 skal det være stille i eiendommen. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som, bl.a., snekring, gulvsliping og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdager og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støyende virksomhet på søndager og helligdager.

Ved større selskaper og fester – som man regner med vil medføre støy etter kl. 23.00 – bør naboer varsles god tid i forkant.

3. DYREHOLD

Det bes om at dyreeiere tar hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes og kastes i søppelkasse.

4. RENHOLD

Borettslaget har avtale med Majorstua Renholdsservice AS. Trappeoppgangene vaskes ukentlig og fellesarealene én gang per måned Ved oppussing og rehabilitering av andeler vil dette innebære ekstraarbeid for renholder. Ekstraarbeid vil bli belastet den enkelte andelseier som utfører rehabilitering med mindre andelseierne selv holder fellesarealet rent ifm. rehabilitering.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Om dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke oppbevares i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Én carport i bakgård er forbehold sykkelparkering.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonanlegg. Dette skal bestilles via styret.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdet.

Fellesarealene skal ikke benyttes som oppbevaringsplass da dette er i strid med brannforskriftene. Dette omfatter private eiendeler som møbler, kartonger, søppelposer og annet som også er til hindrer for felles renhold i trappeoppgangen.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Borettslaget har avtale med Komplett Drift AS om vaktmestertjenester, det vi si alt som har med generell drift av gården mht. fellesareal og -anlegg. Mangler skal meldes til Komplett Drift: telefon: 22343422, e-post: firmapost@komplettdrift.no.

Dersom skader og mangler i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for å klage på renhold og lignende, skal styret varsles.

6. FASADE
Siden bygården er oppført Byantikvarens gule liste skal rekkverk, vindusrammer, balkongdører, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende original og gjeldende farge.

Hvis det ønskes montert vind-/solskjerming, skal forhåndsgodkjent farge/materiale benyttes. Solskjerming bestilles via styret og bekostes av den enkelte andelseier.

Boring i fasade må unngås, da denne kan ødelegges ved ukyndig behandling.

7. TERRASSER OG BALKONGER
Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Andelseierne må selv sørge for at balkonger er frie for løv, jord og annet materiale som tetter sluk.

Utvendige blomsterkasser – utenom original fastmontert blomsterkasse – er ikke tillatt.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill. Kullgriller (også engangsgriller) tillates ikke på grunn av brannfare.

Sykler, skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser. Synlig tørking av tøy og lufting av tepper på balkonger/terrasser over gelenderhøyde bør unngås.

8. ANTENNEANLEGG
Borettslaget er tilknyttet GET. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER
Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Styret fraråder andelseierne å oppbevare verdigjenstander i bodene. Døren til boden skal alltid være låst selv ved korte fravær.

10. FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet er ikke bruk.

11. GARASJE
Det bes om at det viser hensyn ved inn og utkjøring i garasjeanlegget. Det er uoversiktlig, og man må holde lav fart.

Bensin- eller oljesøl skal straks fjernes med dertil egnet middel.

12. GJESTEPARKERING / KJØRING PÅ FELLESAREALER
Parkeringsbevis for gjesteparkering deles ut til andelseierne. Parkeringsbevisene skal kun benyttes i kortere perioder, f.eks. ved besøk eller oppussing.

Det er alle andelseiernes ansvar å sørge for at ikke uvedkommende benytter bakgården.

13. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i angitte søppelkasser. Esker og annen pappemballasje skal pakkes flate slik at plassen i papiravfallsdunken utnyttes maksimalt. Annet avfall må leveres på kommunens returpunkt/miljøstasjoner.

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

I forbindelse med rehabilitering av andeler eller rydding av boder og annet, skal avfall plasseres i-SEKK eller container om ikke dette fjernes umiddelbart. Avfall skal ikke plasseres løst på fortau, plen eller andre steder på lagets eiendom.

14. PLENER
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

15. FELLES ANSVAR
Andelseierne oppfordres til å melde fra om feil og mangler. Alle har et ansvar om å melde fra om innbrudd eller lignende på lagets eiendom.

Til andelshaverne i Borettslaget von der Lippes gate 15

INNKALLING TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes

onsdag 8. juni 2026 klokken 18.00

Adresse: St Hanshaugen Seniorsenter (kaféen), Lovisenberggata 4 E

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1) **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og saksliste
   d) Valg av protokollfører og protokollvitne

2) **Godkjenning av styrets årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning**
   a) Styrets årsrapport 2025
   b) Årsregnskap og revisjonsberetning 2025
   c) Budsjett for 2026 - orienteringssak

3) **Godkjenning av godtgjørelse til revisor**

4) **Fastsetting av godtgjørelse til styret**

5) **Saker fra styret**
   a) Nye vedtekter
   b) Finansiering av drenering rundt bygget

6) **Innmeldte saker fra andelshavere**
   a) Ingen innmeldte saker

7) **Valg av styre**

***

2) **Godkjenning av styrets årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning**
   a) **<u>Styrets årsrapport for 2025</u>**

Styrets årsrapport for 2025 er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets årsrapport for 2025

b) Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 med noter og revisors beretning er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet og revisjonsberetningen.

c) Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 er vedlagt innkallingen. Budsjettet forelegges generalforsamlingen til orientering

3) Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Styrets forslag til vedtak: Revisjon av borettslagets regnskap for 2025 godtgjøres etter regning.

4) Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrets forslag til honorar står i forhold til antall, omfang og type saker som styret har gjennomført eller behandlet i perioden juni 2025 til juni 2025.

Styret foreslår følgende satser for godtgjørelse til styret:

- Styreleder: kr 25.000, - per år
- Styremedlemmer: kr 10.000, - per medlem per år
- Varamedlemmer: kr 500 - 1.000 per møte eventuelt sak

Styrets forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret godkjennes etter foreslåtte satser for perioden juni 2025– juni 2026.

5) Saker fra styret

a) Nye vedtekter

Styret foreslår at borettslagets vedtekter endres. Det vises til redegjørelsen fra styret vedlagt denne innkallingen.

Styrets forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter endres som angitt vedlegget til denne innkallingen.

b) Finansiering av drenering rundt bygget

Borettslagets kjellerarealer har vedvarende fuktproblematikk som følge av dårlig drenering rundt deler av bygården. Styret har innhentet flere tilbud for å utføre

arbeidet i løpet av sommerhalvåret. Estimert kostnad for arbeidet er kr. 800 000 - 1 000 000,-. Vedlikeholdet er nødvendig og må utføres. Styret ønsker imidlertid generalforsamlingens vedtak på valg av finansieringsløsning, der alternativene er (i) opptak av fellesgjeld under IN-ordningen eller (ii) kapitalinnkreving.

Etter styrets syn utgjør kapitalinnkreving den beste løsningen fordi andelseierne vil ha tilgang til bedre rentebetingelser under sine boliglån enn under borettslagets lån hos DNB, og kapitalinnkreving vil medføre mindre administrasjon. Kostnaden vil fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel og vil, hvis vedtatt, kreves inn i forkant av at arbeidet utføres etter sommeren.

For ordens skyld presiseres det at dreneringsarbeidet er å anse som alminnelig vedlikehold. Flertallskravet for opptak av fellesgjeld kommer derfor ikke til anvendelse.

Styrets forslag til vedtak: Finansiering av drenering i bakgården finansieres ved kapitalinnkreving.

6) Innmeldte saker fra andelshavere

a) Ingen innmeldte saker

7) Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder, inntil tre styremedlemmer og et varamedlem.

a) <u>Borettslagets styre består av følgende medlemmer:</u>

- Marianne Heggenhougen, styreleder – vervet på valg, stiller ikke til gjenvalg
- Petter Natås – ikke på valg, ett år igjen av valgt
- Camilla Holløkken – ikke på valg, trer ut av styret pga. permisjon
- Erik Cleve-Hansen – ikke på valg, ett år igjen av valgt
- Kristoffer Aune Kostveit, varamedlem – ikke på valg, ett år igjen av valgt

Styreleder velges først, og deretter styremedlem. I og med at det er flere verv på valg, foreslår styret at avstemningen over styreleder og styremedlem foregår skriftlig.

<u>Valg av ekstern styreleder:</u>

Styret foreslår at Henning Sveen velges inn som ekstern styreleder for en periode på to år. Henning Sveen er utdannet revisor fra Handelshøyskolen BI, er ansatt som revisor i revisjonshuset SLM Revisjon AS og har bred erfaring fra styrearbeid i borettslag og sameier, samt mange års erfaring som revisor med borettslag og sameier i porteføljen. Han er i dag styreleder i Tonsenjordet Borettslag (260 andeler) og Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47.

Honorar: Kr 50 000 per år + arbeidsgiveravgift, i henhold til vedlagt avtale.

Styrets forslag til vedtak: Henning Sveen velges som styreleder for perioden 2026–2028.

Styret har følgende forslag til styremedlem:

Camilla Holløkken går ut av styret på grunn av permisjon. Nåværende styreleder Marianne Heggenhougen tar ikke gjenvalg som styreleder, men styret foreslår at hun velges inn som styremedlem for én periode på ett år. Bakgrunnen er et ønske om å sikre kontinuitet i overgangen til ny ekstern styreleder og bidra med kunnskap om borettslagets historie og pågående saker i denne perioden.

Styrets forslag til vedtak: Marianne Heggenhougen velges som styremedlem for ett år.

Andelseiere som ikke kan møte, kan og oppfordres til å gi **fullmakt** til en representant. Fullmakter må fremvises og godkjennes før generalforsamlingen er åpnet.

Vedlegg:

- Forslag til nye vedtekter (endringsmarkert mot de registrerte vedtektene)
- Redegjørelse fra styret
- Pristilbud og CV for Henning Sveen
- Fullmaktsskjema

Med vennlig hilsen

Styret i Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 166 - Borettslaget Von Der Lippesgate 15.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Styrets årsberetning

Borettslaget von der Lippes gate 15

Regnskapsåret 2025

Styret i Borettslaget von der Lippes gate 15 legger med dette frem årsberetningen for regnskapsåret 2025. Beretningen omfatter en gjennomgang av styrets arbeid i perioden, vedlikeholdsaktiviteter og borettslagets økonomiske stilling.

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Marianne Heggenhougen	Styreleder
Erik Cleve-Hansen	Styremedlem
Camilla Holløkken	Styremedlem
Petter Natås	Styremedlem
Kristoffer Kostveit	Varamedlem

Det er avholdt seks styremøter i løpet av året. I perioden ble det avholdt én ekstraordinær generalforsamling den 24. september 2025. Ordinær generalforsamling ble avholdt 4. juni 2025.

Forretningsførselen er utført av Agio Forvaltning AS i henhold til avtale. Borettslagets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 hatt som mål å sikre forsvarlig drift, ta tak i nødvendige vedlikeholdsprosjekt og bidra til et godt bomiljø for beboerne. Viktige arbeidsområder har vært:

Økonomisk oppfølging: Gjennomgang og oppfølging av budsjett, samt tett dialog med forretningsfører for å sikre kontroll på driftskostnader.

Vedlikehold og oppgraderinger: Flere tiltak ble gjennomført for å sikre bygningsmassen og fellesarealene (se pkt. Vedlikehold og drift).

Kommunikasjon og beboerkontakt: Styret sendte ut velkomstbrev til nye beboere og sendte ut informasjonsmailer ved behov.

Regnskap 2025 – resultat og stilling

Borettslagets driftsinntekter beløp seg i 2025 til i alt kr. **3 972 291** . Regnskapet viser for 2025 et underskudd på kr. **1 019 069**. Borettslagets disponible midler ved

utgangen av 2025 var kr. **979 119.** En oversikt over endringen i disponible midler i 2025 fremgår av note **13** til årsregnskapet.
Gjelden til DNB er redusert fra kr. **48 187 060** til kr. **38 669 730** p.g.a at flere andelseiere helt eller delvis har benyttet seg av IN-ordningen.

Vedlikehold og drift

I løpet av 2025 har følgende tiltak blitt gjennomført:

- Rehabilitert balkongene
- Installert fibernett
- Reetablert boder på loftet i B-oppgangen
- Gjennomført dugnad våren 2025. Ryddet alle fellesområder.

Planlagte tiltak og prioriteringer for 2026

Styret har følgende prioriteringer for kommende periode:

- Drenering av innkjøring, sikre riktig helling i bakgården og kjellerutbedringer etter lekkasje.
- Vedlikeholdsplan for borettslaget

Styret vil løpende informere beboerne om fremdrift og eventuelle endringer i planene.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

166 - Årsregnskap og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 920 054 285

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	3 972 291	5 592 999	5 182 538	3 724 406
Sum driftsinntekter		**3 972 291**	**5 592 999**	**5 182 538**	**3 724 406**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Personalkostnader	2	7 755	7 755	4 345	4 345
Vedlikehold	3	1 415 435	973 471	85 000	1 095 895
Kabel-TV/Internett		91 304	70 151	75 000	125 563
Renhold		49 340	46 560	50 000	50 984
Energi og brensel		184 689	214 285	200 000	187 945
Andre driftskostnader	4	69 754	65 479	48 000	71 903
Revisjonshonorar		34 294	-	-	35 666
Forretningsførerhonorar		84 056	84 632	67 000	92 500
Konsulenthonorar	5	15 585	50 000	45 500	21 611
Andre avg. pliktige honorarer	5	31 061	261 965	50 000	20 885
Forsikring		109 887	173 431	200 000	90 000
Kommunale avgifter	6	277 227	292 137	325 000	294 892
Kontingenter		2 200	2 130	3 000	3 051
Sum driftskostnader		**2 427 587**	**2 296 996**	**1 207 845**	**2 150 240**
DRIFTSRESULTAT		**1 544 704**	**3 296 003**	**3 974 693**	**1 574 166**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	26 996	68 922	64 520	31 555
Finanskostnader	8	2 590 769	4 584 291	3 893 042	2 294 236
Netto finansposter		**-2 563 773**	**-4 515 369**	**-3 828 522**	**-2 262 681**
ÅRSRESULTAT		**-1 019 069**	**-1 219 366**	**146 171**	**-688 515**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		-1 019 069	-1 219 366		
Sum overføringer		**-1 019 069**	**-1 219 366**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	113 282 779	113 282 779
Sum varige driftsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		134 909	301 586
Andre kortsiktige fordringer	10	132 948	176 491
Sum fordringer		**267 857**	**478 077**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	899 244	1 620 099
Sum omløpsmidler		**1 167 101**	**2 098 176**
SUM EIENDELER		**114 449 880**	**115 380 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12, 13	26 145 564	27 164 635
Sum egenkapital		**26 145 564**	**27 164 635**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	38 669 730	48 187 060
Borettsinnskudd	15	116 334	116 334
Øvrig langsiktig gjeld		49 330 270	39 812 940
Sum langsiktig gjeld		**88 116 334**	**88 116 334**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 593	81 595
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	15 390	18 392
Sum kortsiktig gjeld		**187 982**	**99 986**
Sum gjeld		**88 304 316**	**88 216 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**114 449 880**	**115 380 955**

BALANSE PR. 31.12.2025

BÆRUM, 31.12.2025

Marianne Heggenhougen
Styreleder

Erik Cleve-Hansen
Styremedlem

Camilla Holløkken
Styremedlem

Petter Natås
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 233 936	1 121 760
Kapitalinntekter renter	2 663 795	4 128 599
Leie garasje	67 560	41 310
Andre inntekter	7 000	27 500
Annen driftsrelatert inntekt	-	273 830
Sum	**3 972 291**	**5 592 999**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	55 000	55 000
Faste lønninger	-	-
Påløpte feriepenger	-	-
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	-
Sum	**62 755**	**62 755**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 304 422	880 812
VVS	13 675	17 321
Elektro	2 595	-
Leie vaktmester	42 087	41 670
Kostnader dugnad	3 306	3 447
Vedlikehold uteareal	49 350	30 221
Sum	**1 415 435**	**973 471**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 250	3 820
Leie container/søppelkjøring	18 074	10 115
Verktøy, utstyr m.m.	-	2 356
Rekvisita	8 550	-
Snøbrøyting	16 916	33 372
Øreavrunding	-8	6
Styre- og generalforsamling	582	-
Bankgebyrer	3 324	3 266
Andre kostnader	19 066	12 544
Sum	**69 754**	**65 479**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	15 585	50 000
Juridisk bistand	31 061	261 965
Sum	**46 646**	**311 965**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	247 522	259 215
Eiendoms- og festeavgift	22 279	32 922
Eiendomsskatt	7 426	-
Sum	**277 227**	**292 137**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	**26 996**	**68 922**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
INNFRIDD - Renter lån - 1213.85.13546	-	1 481 013
Renter lån 1636.82.84037	2 590 343	3 031 799
INNFRIDD - Renter lån - 1636.70.57002	-	62 898
Purregebyr/renter leverandører	426	8 581
Sum	**2 590 769**	**4 584 291**

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**113 282 779**	**113 282 779**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Eiendommen er overdratt til borettslaget per 15.01.2024. Gnr. 217/Gnr. 225.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	95 407	95 714
Periodiserte kostnader	37 541	80 777
Sum	**132 948**	**176 491**

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	887 261	1 608 116
Plasseringskonto	11 983	11 983
Sum	**899 244**	**1 620 099**

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	27 164 635
Tilført fra årsresultat	-1 019 069
Egenkapital pr 31.12.2025	**26 145 564**

Note 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 998 190
Endring egenkapital	-1 019 071
Avdrag på lån	-9 517 330
IN-innbetalinger	9 517 330
Disponible midler pr 31.12.2025	**979 119**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 167 101	2 098 176
Kortsiktig gjeld	-187 982	-99 986
Sum disponible midler	**979 119**	**1 998 190**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2241 - DNB - 1636.82.84037

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.6%

Gjenstående løpetid: 38 år

Beregnet innfridd: 2062

Opprinnelig lånebeløp: 88 000 000

Opptaksår: 2024

Spesifikasjon 2241 - DNB - 1636.82.84037	2025
IB 01.01.2025	48 187 060
Avdrag	-9 517 330
UB 31.12.2025	38 669 730
Nedbetalt i regnskapsåret	**9 517 330**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
166-1-001	4 207 959
166-1-002	-
166-1-003	-
166-1-004	4 631 579
166-1-005	4 207 959
166-1-006	-
166-1-007	4 207 959
166-1-008	-
166-1-009	4 207 959
166-1-010	5 309 371
166-1-011	-
166-1-012	-
166-1-013	-
166-1-014	-
166-1-015	2 907 959
166-1-016	5 299 371
166-1-017	-
166-1-018	-
166-1-019	3 689 615
Sum fellesgjeld	**38 669 730**

Avdrag starter i 2027 iht nåværende nedbetalingsplan. Følgende månedlige avdrag er stipulert til enhetene:

Stipulert månedlig avdrag	Beløp
166-1-001	2 842
166-1-004	3 128
166-1-005	2 842
166-1-007	2 842
166-1-009	2 842
166-1-010	3 586
166-1-015	1 964
166-1-016	3 579
166-1-019	2 492
Sum stipulert månedlig avdrag	**26 117**

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**116 334**	**116 334**

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	11 336	15 404
Annen påløpt kostnad	4 053	2 988
Sum	**15 390**	**18 392**

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Von Der Lippesgate 15 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Marianne D. Heggenhougen
Styrets leder

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Von Der Lippesgate 15 som viser et underskudd på kr 1 019 069. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

Verifisert av
SIGNICAT
22.05.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. mai 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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

Verifisert av
SIGNICAT
22.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

22.05.2026 14:38:14

Signaturmetode

BankID (NO)

Vedtekter

for

Borettslaget Von der Lippesgate 15

(org.nr. 920 054 285)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. juni 2026.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Von der Lippes gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drivevirksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget skal ha forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ~~kroner~~ kr. 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. ~~I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr. 76 bnr. 240 i Oslo kommune, kan Borettslaget i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag §2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Etter erverv av eiendommen skal Borettslaget avhende alle andeler i eiendommen.~~

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor efter skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverfating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har reit til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med ~~pkt~~ punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

~~3-1 Hovedregel for forkjøpsrett~~

~~(1)~~ Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyrehold av ordinære husdyr.

(7) Borettslagets 6 garasjeplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler:

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Samtlige med livsvarig bruksrett til respektive bruksenhet tilknyttet respektive andeler i borettslaget. Ved overdragelse av andeler i ~~Borettslaget~~ borettslaget følger den tilknyttede bruksretten til garasjeplassen/bruksenheten med. Respektive andeler har likeså en vedlikeholdsplikt for garasjebygningen. Det skal svares leie for garasjeplassene pr. mnd. med kr. 150,-. Leien øremerkes drift og vedlikehold av garasjebygningen. Leien justeres etter kpi, første gang 2020.

(8) Tilknytning til garasjeplass kan ikke endres uten at den berørte andelen samtykker til dette.

~~(8) Andel nr. 19 har tilknyttet inn i seg tilliggende bod-areal i nr 15b, 5. etg. Bodarealet utgjør etter tilknytningen en implementert del av andel nr. 19.~~

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannekabler, inventar, utstyr Inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o I.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

~~(1)~~ 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Inntil 2 varamedlemmer kan velges i tillegg.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,

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, eller

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel.

(4) Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre ~~Borettslagets~~ borettslagets og/eller andre andelseieres interesser. Søker har også alltid selv risiko ~~ovenfor~~ overfor ~~Borettslaget~~ borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinærgeneralforsamling 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 borettslaget.

(3) I innkallingen skal da 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 krav om det etter vedtektenes ~~pkt~~ punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i ~~pkt~~ 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 slemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får nest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

~~(4) Ved avstemming over saker etter § 8-3 (2) og § 4-1 (7) og (8) ovenfor, kreves generalforsamlingens enstemmighet for etablering av endringer.~~

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

REDEGJØRELSE FRA STYRET

I

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15

(org.nr. 920 054 285)

1. INNLEDNING

Denne redegjørelsen er datert 27. mai 2026 og utarbeidet av styret i Borettslaget Von Der Lippes Gate 15, org.nr. 920 054 285 (heretter **Styret** og **Borettslaget**) i forbindelse med punkt 5 a) (*Nye vedtekter*) i innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget datert 28. mai 2026. Redegjørelsen er utarbeidet fordi Styret anser det nødvendig at andelseierne i Borettslaget er tilstrekkelig informert om bakgrunnen for Styrets forslag, dagens tilstand og hva vedtektsendringen vil innebære. Styret anser vedtektsendringen nødvendig for sikre forsvarlig drift av Borettslaget fremover.

Dagens vedtektsregulering av Borettslagets virksomhet er uoversiktlig. Vedtektene som i dag er registrert i Foretaksregisteret (de **Registrerte Vedtektene**), inntatt som Vedlegg 1, inneholder både bestemmelser som av ulike årsaker er utdaterte eller av andre årsaker ikke er gjeldende, og Styret ønsker å bringe avvikene i orden. Styrets forslag til nye vedtekter vil ikke gripe inn i eksisterende rettigheter som garasjeplasser eller husdyrhold. Etter Styrets oppfatning vil ikke de foreslåtte vedtektsendringene medføre noen realitetsendring fra hvordan Borettslaget forvaltes i dag, men sikre at vedtektene gjenspeiler realiteten. I tillegg foreslås det mindre, praktiske endringer og retting av enkelte språkfeil uten realitetsinnhold.

2. DAGENS TILSTAND

2.1 Stiftelsesgrunnlaget

Borettslagets første vedtekter ble vedtatt som del av stiftelsesgrunnlaget 27. november 2017, vedlagt som Vedlegg 2. I disse vedtektene var følgende bestemmelse inntatt i punkt 8-3 (2) (*Styrets vedtak*) (vår understreking):

> *«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 laget 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,*
>
> *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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.».*

Bestemmelsen reflekterer ordlyden i borettslagsloven § 8-9 og er i tråd med hva som gjelder for de fleste borettslag.

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

2.2 Ekstraordinær generalforsamling 6. mai 2019

De Registrerte Vedtektene er datert 6. mai 2019. I ekstraordinær generalforsamlingen avholdt 6. mai 2019 (**2019-EGFen**) ble det vedtatt å foreta en rekke endringer i vedtektene, som vist i protokollen 2019-EGFen vedlagt som Vedlegg 3 i punkt E (*Revidering av vedtektene*). Endringene kan kort oppsummeres som følger (vår kursivering):

a) Fjerning av forkjøpsrett og tilknytning til USBL.
b) Tildeling av eksklusiv bruksrett til garasjeplasser og parkeringsplasser for visse andeler.
c) Endring slik at ordinære husdyr ble tillatt.
d) Enstemmighet i generalforsamlingen for endring av vedtektenes punkt 4-1 (7) og (8) samt 8-3(2). Punkt 8-3(6) økes til 10%.[1]
e) Styregodkjenning av nye andelseiere før hjemmelsoverdragelse.
f) Styregodkjenning for et hvert bygningsmessig tiltak hos andelseiere.

Samtidig ble det som vedtak D-2 i 2019-EGFen vedtatt at andel 19 skulle få eksklusiv bruksrett til en andel av fellesarealet. Vedtaket ble formalisert gjennom en tilføyelse i vedtektenes punkt 4-1 (8) (*Boretten*). Det har siden blitt rettskraftig avgjort at dette vedtaket var ugyldig og vedtaket har derfor blitt reversert. Vedtektsbestemmelsen står fortsatt i de Registrerte Vedtektene som i dag deles i salgsannonser etc., og dette bør det ryddes opp i.

Protokollen viser ikke noe vedtak som endrer innholdet i punkt 8-3 (2). Likevel ble 8-3 (2) endret slik at kravet til to tredjedelers flertall ble skjerpet til enstemmighet. Så langt Styret kan se, kan det ikke dokumenteres at Borettslagets vedtekter ble endret på dette punktet..

Det er uansett rettskraftig avgjort at en rekke av vedtakene på denne generalforsamlingen var ugyldige. Årsaken var at andelseierne ikke ble tilsendt innkalling til den ekstraordinære generalforsamlingen, slik at kun det daværende styret deltok. Ulovlig eller manglende innkalling er en saksbehandlingsfeil og fattede vedtak er ugyldige om saksbehandlingsfeilen kan ha virket inn på vedtakets innhold[2]. Etterspillet av 2019-EGFen viser at de fire øvrige andelseierne ikke ville stemt for vedtaket angitt i bokstav d) over som sikret vetoretten som ble inntatt i punkt 8-3 (2) i de Registrerte Vedtektene.

2.3 Styrets oppfatning

Basert på en gjennomgang av protokoller og rettskraftige dommer, er Styrets vurdering at det gjeldende flertallskravet i Borettslagets vedtekters punkt 8-3 (2) er to tredjedeler. For det første fordi endringen i flertallskravet ikke er protokollert og dermed ikke dokumentert vedtatt. For det andre, dersom et slikt vedtak skulle ha funnet sted, fordi vedtaket hefter ved en avgjørende saksbehandlingsfeil. Vedtektene bør derfor oppdateres til å gjenspeile det korrekte flertallskravet.

Enstemmighetskravet i punkt 9-7 (4) (*Vedtak på generalforsamlingen*), gjengitt i bokstav d) under 2.2 over, gjelder følgelig kun endring av vedtektenes punkt 4-1 (7) (*Boretten*) om tildeling av garasjeplasser. Styrets vurdering er at de øvrige andelseierne på tidspunktet, som selv ble tilgodesett med parkeringsplasser, sannsynligvis ikke ville stemt imot dette forslaget. De øvrige endringene i vedtektene som ble fattet ved 2019-EGFen ser Styret liten grunn til å vurdere, og av kontinuitetshensyn foreslås det at disse videreføres. Inntil nye vedtekter er vedtatt, er uansett Styrets oppfatning at flertallskravet i 8-3 (2) er to tredjedeler, og at det ikke gjelder noe krav om enstemmighet for endring av denne bestemmelsen.

---

[1] Styrets forståelse er at dette er en feil og at det egentlig ble siktet til punkt 8-3 (2) nr. 6. Dette samsvarer også med hvordan vedtektene ble endret.

[2] Jf. LB-2017-35143 med videre henvisninger til ulovfestet rett for andre typer sammenslutninger, som for eksempel aksjeselskap, jf. Aarbakke m. fl., Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentarutgave, 3. utgave (2012) side 405.

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

Uten at det er av betydning for Styrets innstilling, har det tidligere blitt innvendt at Borettslagets tidligere styreleder har tapt en rettssak der han skal ha «forsøkt å ugyldiggjøre vedtektene». De som har fremmet denne innvendingen har ut fra dette konkludert med at det foreligger dom med motsatt resultat: At de Registrerte Vedtektene faktisk er gyldige. Bakgrunnen for innsigelsen er at tidligere styreleder anla søksmål mot tidligere andelseier fordi han mente at de Registrerte Vedtektene, som tildelte han garasjeplass, i sin helhet var ugyldige på bakgrunn av saksbehandlingsfeilene under 2019-EGFen.

Til dette vil Styret påpeke at saken gjaldt prisavslag ved boligsalg. Rettens avgjørelse i tidligere styreleders disfavør, var ikke begrunnet i vedtektenes gyldighet. Retten kom derimot til at tidligere styreleder ikke hadde krav på prisavslag fordi det uttrykkelig fremgikk av prospektet: «Det gjøres kjøper oppmerksom på at disse rettighetene kan bli fjernet ved en vedtektsendring». Etter rettens syn var derfor tidligere styreleder tilstrekkelig informert om det mulige tapet av garasjeplassen, uavhengig om det skjedde på bakgrunn av at vedtektene i sin helhet var ugyldige eller fordi de ellers ble endret. Dommen kan utleveres til interesserte andelseiere ved forespørsel.

3. SÆRLIG OM SALG AV FAST EIENDOM

Enkelte andelseiere har uttrykt bekymring for at Borettslagets arealer kan bli utsatt for eiendomsspekulasjon om det ikke ligger en vetorett for kjøp og salg av fast eiendom i vedtektene. Selv om det tidligere har vært flere andelseiere med bindinger til eiendomsutviklere i Borettslaget, foreligger det få slike koblinger i dag. Styret er ikke kjent med at det i dag er interesser i Borettslaget som jobber for det som kan kategoriseres som eiendomsutvikling eller -spekulasjon. Flertallskravet til salg av fast eiendom eller annet som går utover alminnelig forvaltning vil uansett være to tredjedeler, som gir rimelig beskyttelse. Videre vil et salg av arealene i bakgården uansett kreve samtykke fra andelseierne med garasjeplass i samsvar med vedtektsbestemmelsene om tildeling av garasjeplasser.

4. OPPSUMMERING AV ENDRINGER

Følgende endringer foreslås i vedtektene, utover rent språklige endringer:

(a) Punkt 2-1 (2): Annet punktum foreslås fjernet fordi det ikke lenger er relevant.

(b) Punkt 4-1 (8): Eksklusivt bruksareal for andel 19 fjernes i henhold til dom.

(c) Punkt 4-1 (8): Nytt punkt inntatt for å sikre at garasjeplassene forvaltes av andelene som er tildelt disse selv, og ikke hele Borettslaget med krav om enstemmighet. Om f.eks. andel 14 ønsker å selge sin garasjeplass til en annen andelseier, bør ikke dette kreve alle andre andelseieres samtykke.

(d) Punkt 8-3 (2): Justeres som forklart under punkt 2 overfor.

(e) Punkt 9-7 (4): Justeres som forklart under punkt 2 overfor. Regulering med hensyn til garasjeplass inntatt som nytt punkt 4-1 (8) overfor.

5. VEIEN VIDERE

Styret ønsker vedtekter som det i sin helhet ikke er tvil om gyldigheten rundt, og som gjør det mulig å gjennomføre normal drift og nødvendig vedlikehold uten unødig støy. Det er i Borettslagets felles interesse å rydde opp i dagens uoversiktlige situasjon, legge en konfliktfylt tid bak oss og rette blikket fremover. Styrets forslag til vedtekter sikrer kontinuitet på de punktene der andelseiernes innrettelse er viktig, sånn som tildeling av garasjeplasser og husdyrhold, samtidig som de ivaretar hensiktsmessig forvaltning av borettslag slik borettslagsloven legger opp til. Styrets ønske er å skape ro, forutsigbarhet og et velfungerende borettslag til det beste for fellesskapet.

***

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

Signed by:
Marianne Heggenhougen
D0AF2195FABA473...

Marianne Heggenhougen
Styreleder

Signed by:
Erik Cleve-Hansen
E4346C8D2EC543E...

Erik Cleve-Hansen
Styremedlem

Signed by:
Camilla Holløkken
5185FCDC864A45E...

Camilla Holløkken
Styremedlem

Signed by:
Petter Natås
FB920EDE66DC4D5...

Petter Natås
Styremedlem

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

Vedlegg 1 – Registrerte vedtekter

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

Vedlegg 2 - Stiftelsesgrunnlaget 27. november 2017

Docusign Envelope ID: C736B5B5-E56C-8682-8368-10D635409F5B

Vedlegg 3 – Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 6. mai 2019

Vedtekter

For

Borettslaget Von der Lippesgate 15, org nr 920 054 285

Vedtatt på Ekstraordinær Generalforsamling den 6. mai 2019

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Von der Lippesgate 15 er et frittstående Borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Bærum.
(2) Borettslaget skal ha Forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr. 76 bnr. 240 i Oslo kommune, kan Borettslaget i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag §2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Etter erverv av eiendommen skal Borettslaget avhende alle andeler i eiendommen.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal

nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) 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.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(6) Det er tillatt med dyrehold av ordinære husdyr.
(7) Borettslagets 6 garasjeplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler;

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Samtlige med livsvarig bruksrett til respektive bruksenhet tilknyttet respektive andeler i borettslaget. Ved overdragelse av andeler i Borettslaget følger den tilknyttede bruksretten til garasjeplassen/bruksenheten med. Respektive andeler har likeså en vedlikeholdsplikt for garasjebygningen. Det skal svares leie for garasjeplassene pr mnd med kr 150,-. Leien øremerkes drift og vedlikehold av garasjebygningen. Leien justeres etter kpi, første gang 2020.
(8) Andel nr. 19 har tilknyttet inn i seg tilliggende bod-areal i nr 15b, 5. etg. Bodarealet utgjør etter tilknytningen en implementert del av andel nr. 19.

4-2 Bruksoverlating

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

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
-andelseieren er en juridisk person.
-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. et medlem av brukerhusstanden er ande/seierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fei/es/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens§§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Inntil 2 varamedlemmer kan velges i tillegg.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av genera/forsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt enstemmig samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel.

(4) Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre Borettslagets og/eller andre andelseieres interesser.
Søker har også alltid selv risiko ovenfor Borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til genera/forsamling

(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 borettslaget.
(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Ved avstemming over saker etter § 8-3 (2) og § 4-1 (7) og (8) ovenfor, kreves generalforsamlingens enstemmighet for etablering av endringer.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

STIFTELSESDOKUMENT

FOR

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15

Borettslagets stiftere var tilstede og signerte stiftelsesprotokollen:

Konstituering: mandag den 27.november 2017
Som møteleder ble valgt: Knut Sannem i Boligbyggelaget Usbl.
Til behandling: Stiftelse av borettslaget. Stiftelsen skjer i henhold til borettslovens §2-12 hvor Boligbyggelaget Usbl, org.nr. 950286680, tegner alle andelene

Tilstede: Adm.dir. Johan Bruun og Juridisk direktør i Boligbyggelaget Usbl, samt Jan Ivar Kadal, Trine-Lise Gjesdal og Line Bull.

Stiftelsesvilkår

- Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom, Von der Lippes gate 15, gnr.217 bnr.225 i Oslo. Borettslagets kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

- Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl i henhold til borettsloven §1-3 (1). Borettslaget etableres i tråd med borettslovens §2-12 og Boligbyggelaget Usbl vil stå som eier av alle andelene i forbindelse med erverv av Von der Lippesgate 15.

- Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Oslo kommune.

- Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.

- Vedlagte ervervs- og finansieringsplan datert 27.11.17 er en del av dette stiftelsesdokument.

- Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av ervervs- og finansieringsplanen. Etter erverv av

eiendommen har alle leietakere i eiendommen Von der Lippesgate 15 har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

- Leietakere i eiendommen har rett å få overført andel tilknyttet egen bolig etter ervervet i henhold til ervervs- og finansieringsplan.

Vedtekter

for

Borettslaget Von der Lippes gate 15, org nr.....

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.mars 2017

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Von der Lippes gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr.76 bnr.240 i Oslo kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag §2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Etter erverv av eiendommen har alle leietakere i eiendommen Von der Lippesgate 15 rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- *andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.*
- *andelseieren er en juridisk person.*
- *andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.*
- *et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.*
- *det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3,k andre ledd.*

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

*****

Åpningsbalanse

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

Tegning av andeler

Andelene anses tegnet ved stifterens underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest 27.11.2017

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted tre måneder etter stiftelsesmøte.

Borettslagets styre

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: Jan Ivar Kadal

Styremedlem: Trine-Lise Gjesdal

Styremedlem: Knut Sannem

Varamedlem: Line Bull

Revisor

Borettslagets revisor skal være: KPMG, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Oslo.
Org.nr. 935 174 627.

****

På bakgrunn av ovennevnte er Borettslaget Von der Lippes gate 15 stiftet.

Vedlegg:

- ervervs- og finansieringsplan
- åpningsbalanse for borettslaget
- beregning for kostnadsfordeling mellom leiligheten

Oslo den 27.11.2017

Knut Sannem (møteleder)

Jan Ivar Kadal

Johan Bruun
Boligbyggelaget Usbl

BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

PROTOKOLL

FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Von Der Lippesgate 15 ble avholdt
Mandag 6. mai 2019 kl. 15:00 i Stortingsgaten 12.

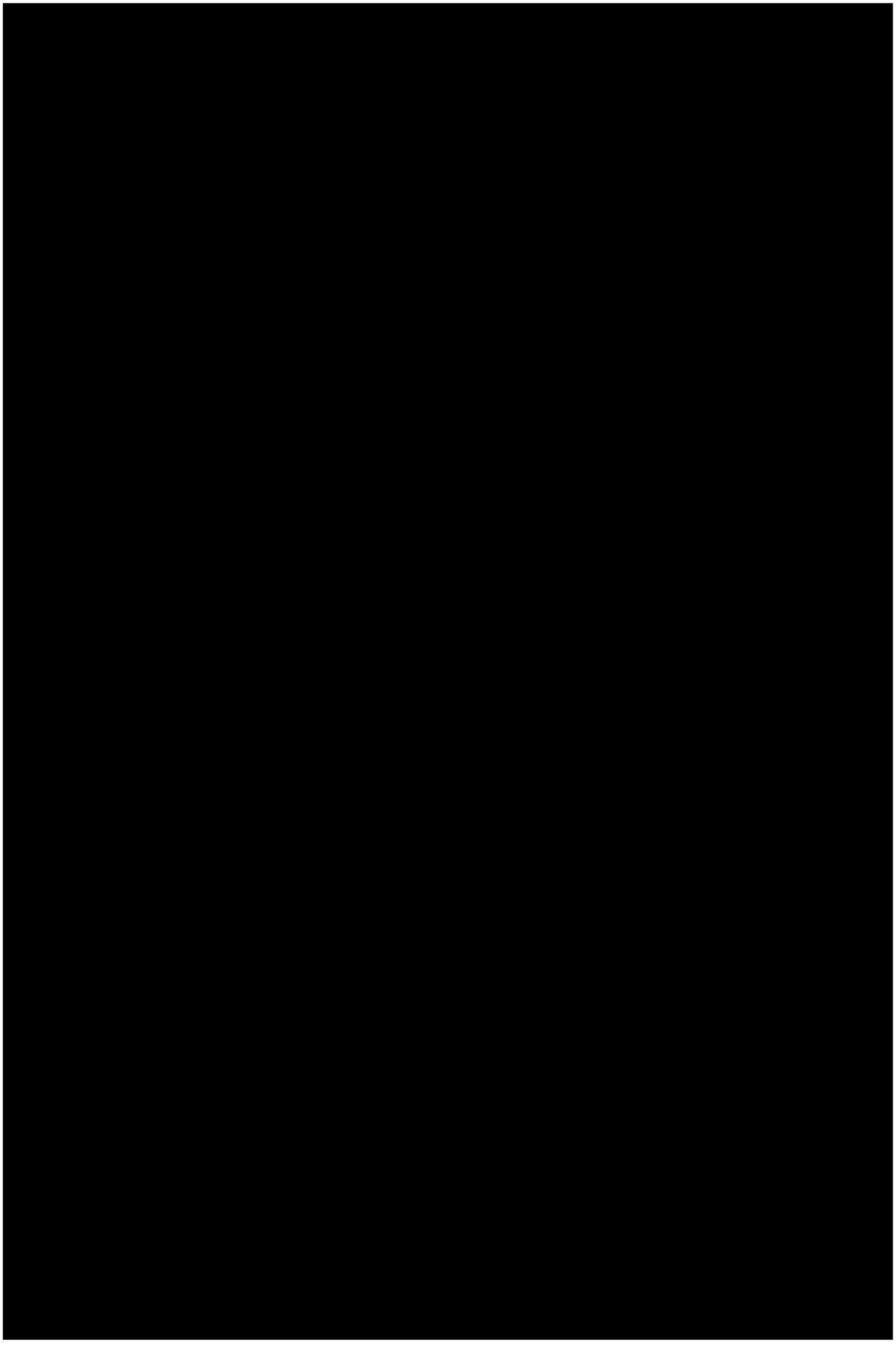
TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. **KONSTITUERING**
   A Valg av møteleder: [redacted]
   B Opptak av navnefortegnelse: [redacted]
   C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen: [redacted]
   referent og [redacted] som medunderskriver av protokollen.
   D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden: Godkjent

2. **SAKER TIL BEHANDLING**

   A Revidert bygge- og finansieringsplan.
   Det foreslås å revidere finansieringsplanen av 27.11.2017 med følgende endringer:

[redacted]



[redacted]

B Forslag om etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) knyttet til hoved-lånet pålydende kr 74 750 000,-.

IN –ordning er gjenstand for et etableringsgebyr og et årlig gebyr i hele lånets løpetid. Etableringsgebyr fra bank kan forekomme.
Det foreslås at styret samtidig gis fullmakt til å beslutte tidspunkt for ikrafttredelse av ordningen.

VEDTAK: Generalforsamlingen vedtok enstemmig etablering av IN -ordning, samt at IN -ordning trår i kraft etter styrets nærmere beslutning.

C Forslag om etablering av IN -ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) knyttet til (likviditets) lånet (se sak 2 A-3) pålydende inntil kr 7 500 000,-.

IN –ordning er gjenstand for et etableringsgebyr og et årlig gebyr i hele lånets løpetid. Etableringsgebyr fra bank kan forekomme.

Styret gis fullmakt til å beslutte tidspunkt for ikrafttredelse av ordningen.

VEDTAK: Generalforsamlingen vedtok enstemmig etablering av IN -ordning, samt at IN -ordning trår i kraft etter styrets nærmere beslutning.

D Revidert byggeplan for borettslaget

D-1 Det foreslås at parkeringsplasser i garasjebygg etableres som livsvarige eksklusive bruksretter til de 6 andelene 19, 18, 17, 16, 14, og 12, etter forslag som følger nedenfor i E-2.

Rett til garasje skal følge andelen ved eventuelt videresalg.
Det skal til borettslaget svares et månedlig driftsbidrag per garasjeplass for denne bruksretten med kr 150,- pr mnd, kpi justert årlig første gang 2020. Dette inntas i vedtektene.

VEDTAK: Generalforsamlingen vedtok enstemmig forslaget om tilknytning av parkeringsplasser til nærmere angitte andeler, jf vedtektenes nye pkt 4-1(7)

D-2 Omdisponering av fellesareal
Bod med tilknyttet takareal overdras fra Borettslaget til andel 19 (H0501 i B-oppgangen). Arealet, ca 30 m2 + tilstøtende tak fremkommer på plantegning - jf vedlegg 2. Boden overdras ved ordinær kjøpekontrakt, mot betaling av kr. 200 000,- hvor Borettslaget innvilger selgerkreditt for oppgjør inntil post 2, A-1 og 2 A-2 ovenfor er oppgjort fra Borettslaget til [redacted] Vedtektenes pkt 4-1(8) endres tilsvarende ved at bodareal formelt innlemmes i andel nr. 19 og således utgår som andel av Borettslagets fellesareal. Oppgradering av bod, godkjent av Plan og bygningsetaten, kan utføres for eiers regning. Andel nr 19 svarer etter innlemmelsen for de forholdsmessige felleskostnader, men ikke for andel av allerede etablerte fellesgjeld og A-3 ovenfor.

Forutsetning for endringen:
Det skal inngås kjøpsavtale mellom andelseier og styret. Styret gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med andelseier. Det skal svares felleskostnader for det utbygde arealet. Arealet overtas av andelseier for egen regning og risiko. Offentlig godkjenning fra byggemyndighet skal foreligge i forkant av utbyggingen.

VEDTAK: Generalforsamlingen, uten deltagelse av [redacted] og [redacted] vedtok enstemmig forslaget om tilknytning av bod m/tilknyttet takareal til andel nr 19, jf vedtektenes nye pkt 4-1(8).

E Revidering av vedtektene:
Komplett og ferdig revidert sett med vedtekter vedlegges som protokollens vedlegg 3.

E-1 Forkjøpsrett og tilknytning til USBL fjernes. Vedtektenes 1-1

E-2 Eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser i garasjebygg i bakgård etableres og tilknyttes andeler som følger;

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Tilknytningen er livsvarig og kan ikke endres uten etter særskilt flertall, jf vedtektenes 4-1(7) jf 9-7(4).

Eksklusiv bruksrett og overtagelse av bodareal under D-2 ovenfor inntas i vedtektenes pkt 4-1(8) jf 9-7(4).

E-3 Dyrehold av ordinære husdyr er tillatt, jf vedtektenes pkt 4-1(6)

E-4 Det kreves enstemmighet i Generalforsamlingen ved forslag om endringer i vedtektenes pkt 4-1(7) og (8) samt 8-3(2). Punkt 8-3(6) økes til 10 %.

E-5 Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel jf vedtektenes pkt 8-3(3)

E-6 Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre Borettslagets og/eller andre andelseieres interesser.
Søker har også alltid selv risiko ovenfor Borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket, jf vedtektenes nye pkt 8-3(4)

E-7 Vedtektenes 9-3(2) siste setning endres som følger;
«I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til Borettslaget.»

VEDTAK: Generalforsamlingen vedtok enstemmig alle forslag til endringer i vedtektene. Vedtektene er oppdatert med ny vedtektsdato 6. mai 2019.

F Diverse punkter til behandling

F-1 Fordi Borettslaget er under oppstart og mer enn 2/3 av Borettslagets andeler skal selges i løpet av de neste 12-18 mnd, foreslås at hjemmelsoverføring til andelseiere som kjøper andeler av Borettslaget skjer under ett, når alle andelene er bebodd/solgt, eller når selgerkreditten er nedbetalt. Styret gis imidlertid fullmakt til å gjennomføre hjemmelsoverføring tidligere, dersom særskilte forhold skulle tilsi dette.

F-2 Ny vaktmester engasjeres av styret.

F-3 Fastsetting av honorar for styre- og midlertidige konsulenter i Borettslagets prekære arbeidssituasjon.

Styrehonorar for 2019 skal reflektere Styrets omfattende arbeid for et Borettslag under etablering. Styrehonorar fastsettes til kr. 20 000,- for styreleder og kr. 15 000,- pr styremedlem. Når Borettslaget er i ordinær drift skal samlet styrehonorar utgjøre inntil kr. 25 000,- årlig, hvor

styreleder mottar kr. 10 000,- og styremedlemmer mottar kr. 5 000,- årlig.

De styremedlemmer som jobber ut over normal arbeidsbelastning, 2-4 timer pr uke, fakturerer Borettslaget for sitt arbeid overskytende 4 timer pr uke. Dette skjer etter særskilt skriftlig avtale.
Arbeidet utføres til timepris stor kr. 800,- + mva, og honoreres særskilt inntil foreløpig vedtatte budsjett kr. 750 000,- ut 2019, fra og med 1/3-2019.

Det foreslås også at styret er særskilt bemyndighet til å bruke tilknyttede rådgivere ut over det normale under ferdig-etableringen av Borettslaget, herunder antas at kostnad til rådgivere for 2019, fra 6. mai, kan påløpe seg til inntil 750 000 NOK.

VEDTAK: Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets innstillinger under bokstav F ovenfor.

INTET MER TIL BEHANDLING.

3. SIGNERING AV PROTOKOLL



Henning Sveen

Styreleder/Revisor

400 72 515

h.sveen94@gmail.com

Traverveien 21, 0588 Oslo

Personlige egenskaper

- Tydelig og beslutningsdyktig
- Ansvarsbevisst og pålitelig
- Gode kommunikasjonsevner
- Respektfull og inkluderende i møte med ulike personligheter
- Opptatt av å bygge tillit mellom styret, beboer og forretningsfører

Kompetanse

- God kjennskap til borettslagsloven og eierseksjonsloven
- Bred kompetanse innen økonomi, budsjett og regnskapsforståelse
- Kunnskap om HMS, internkontroll og brannvern
- Innsikt og erfaring fra vedlikehold, forvaltning og drift av bygg
- Ledelse av byggekomite og hovedansvar i store rehabiliteringsprosjekter
- Godt kjent med ulike støtteordninger

Kvalifikasjoner

- Bred erfaring med styrearbeid
- Mange års erfaring som revisor for bl.a. en rekke borettslag og sameier.

Erfaring styrearbeid

2024 - D.D. **Styreleder** **Tonsenjordet Borettslag (260 andeler)**

2021 – 2024. **Styremedlem** **Tonsenjordet Borettslag** (260 andeler)

2024 – D.D. **Styreleder** **Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47** (15 seksjoner)

2023 - D.D. **Styremedlem** Sameiet Mølledammen (120 seksjoner)

Har også sittet i styret i Revisorforeningen i Oslo og Akershus og sitter i styret i bedriftsidrettslaget til SLM Revisjon.

Yrkes- og organisasjonserfaring

2017 – D.D

Revisormedarbeider, SLM Revisjon AS

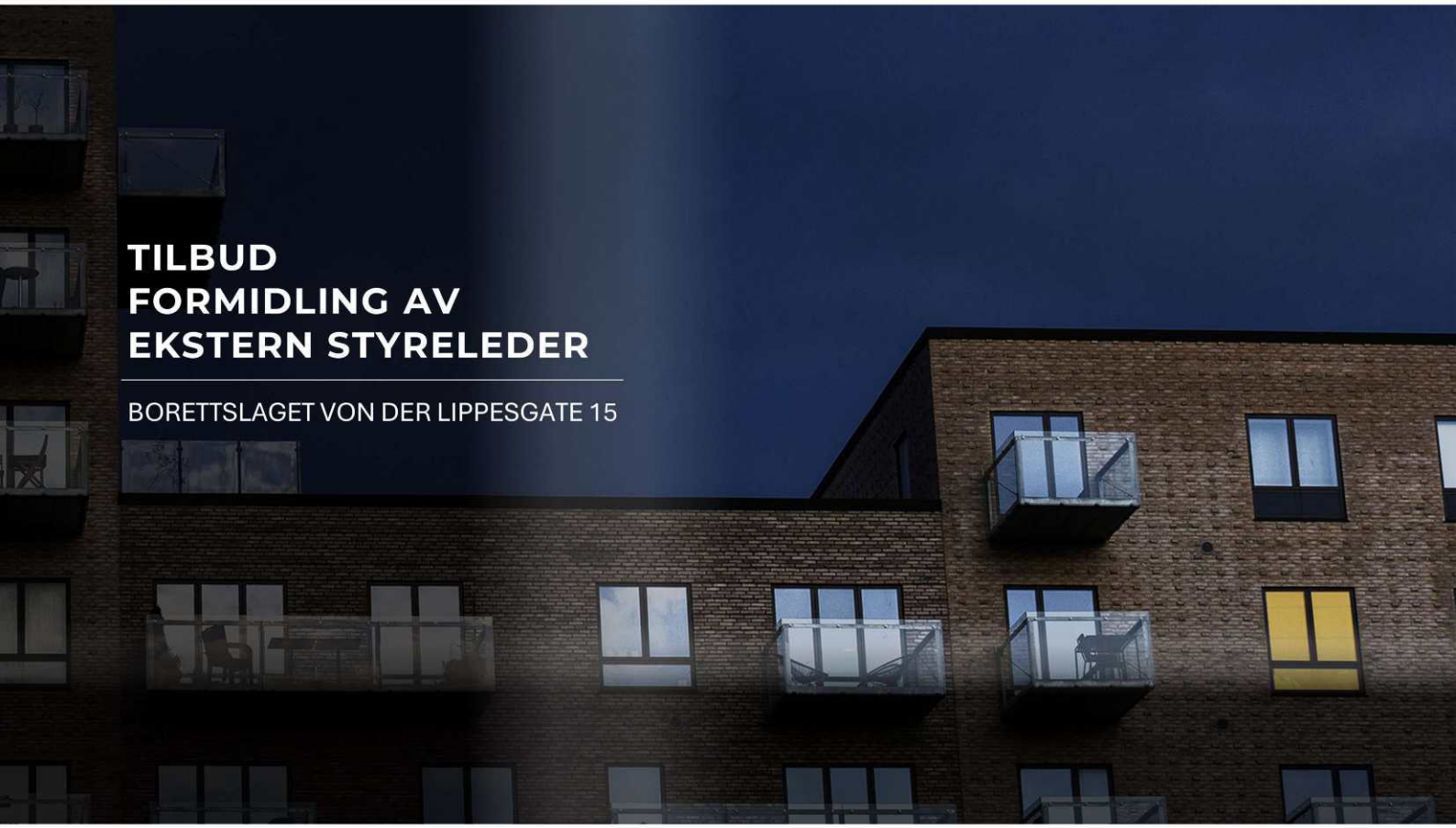
Utfører revisjon fra A til Å av en rekke ulike selskap og har per i dag en portefølje bestående av over 230 ulike kunder. En stor andel av disse er borettslag og sameier. Utarbeider også årsregnskap og skattepapirer for mange av selskapene jeg reviderer.

Har også hatt ulike deltidsjobber ved siden av skole/studie. Sommerjobb hos DNB, sommerjobb hos Telia, postbud hos Posten og selger på Bjerke Travbane og Øvrevoll Galoppbane.

Utdanning

2014 - 2017

Regnskap og revisjon, Handelshøyskolen BI i Oslo



TILBUD
FORMIDLING AV
EKSTERN STYRELEDER

BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av oss

- **Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler
- **Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner
- **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
- **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
- **Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse
- **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15 med 19 ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.





Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

Timerammeverk for ekstern styreleder

BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	15	Cirka 4 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Generalforsamling	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	15	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	5	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	20	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøte, herunder økonomi
Totalt	65	

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen

Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no



Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Til andelshaverne i Borettslaget von der Lippes gate 15

PROTOKOLL FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling ble avholdt

mandag 8. juni 2026 klokken 18.00

Adresse: St Hanshaugen Seniorsenter (kaféen), Lovisenberggata 4 E

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

16 (seksten) stemmeberettigete andeler møtte personlig eller ved fullmakt.

Andel	**Møtt/ikke møtt**
1	Ikke møtt
2	Møtt
3	Møtt
4	Møtt
5	Møtt
6	Møtt
7	Møtt
8	Møtt
9	Møtt
10	Ikke møtt
11	Møtt
12	Møtt
13	Møtt
14	Møtt
15	Møtt med fullmakt

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

16	Møtt med fullmakt
17	Møtt
18	Møtt
19	Møtt med fullmakt

b) Valg av møteleder
Styreleder Marianne Heggenhougen ble valgt til møteleder.

c) Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkallingen og sakslisten ble godkjent.

d) Valg av protokollfører og protokollvitne
Generalforsamlingen utpekte Erik Cleve-Hansen som protokollfører. Kristoffer Kostveit ble enstemmig valgt til protokollvitne.

***

2) Styrets årsrapport, godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

a) <u>Styrets årsrapport for 2025</u>

Generalforsamlingen godkjente styrets årsrapport.

<u>b) Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning</u>

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2025.

<u>c) Budsjett 2026</u>

Budsjettet ble forelagt generalforsamlingen til orientering.

3) Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente revisors godtgjørelse.

4) Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen godkjente styrets forslag til godtgjørelse til styret for perioden juni 2025 – juni 2026.

5) Saker fra styret

a) <u>Nye vedtekter</u>

Styret hadde i forkant av generalforsamlingen sendt ut en redegjørelse til støtte for at enkelte bestemmelser i gjeldende vedtekter med enstemmighetskrav ikke var gyldig vedtatt og/eller vedtatt overhodet. Enkelte andelseiere motsatte seg dette. Det ble enighet om å vedta noen endringer i vedtektene, mens de særlig betente punktene om enstemmighet søkes løst ved minnelig prosess. Styret fastholdt likevel at de ikke anser reguleringen om enstemmighet i vedtektenes punkt 8-3 (2) som gyldig vedtatt og dermed ikke bindende.

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Generalforsamlingen vedtok å endre vedtektene på punktene som er endringsmarkert i vedlegget til denne protokollen.

b) <u>Finansiering av drenering rundt bygget</u>

Det ble innvendt fra en andelseier at kapitalinnkalling av et så betydelig beløp som dreneringsarbeidet utgjør, ikke er lovlig i henhold til burettslagslova. Styret kjenner ikke til noen slik begrensning, men påpekte at dersom det kan dokumenteres en slik begrensning i adgangen til kapitalinnkalling tilstrekkelig lenge i forveien til at kapitalen må innhentes, vil borettslaget rette seg etter dette.

Generalforsamlingen vedtok kapitalinnkalling som finansieringskilde med 13 mot 3 stemmer.

6) Valg av styre

Generalforsamlingen valgte Henning Sveen som ny styreleder for en periode på to år.

Generalforsamlingen valgte Marianne Heggenhougen som styremedlem for en periode på ett år med 13 mot 3 stemmer.

Generalforsamlingen valgte Kristoffer Aune Kostveit til varamedlem for en periode på ett år.

***

Generalforsamlingens vedtak var enstemmige med mindre annet er angitt i denne protokollen. Det forelå ikke flere saker til behandling, og møtet ble hevet.

Signed by:
Erik Cleve-Hansen
E4346C8D2EC543E...

Erik Cleve-Hansen

Protokollfører

Signed by:
1ECB1C5EDEA24E5...

Kristoffer Aune Kostveit

Protokollvitne

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Vedlegg – Vedtekter

Vedtekter

for

Borettslaget Von der Lippesgate 15

(org.nr. 920 054 285)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. juni 2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Von der Lippes gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget skal ha forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ~~kroner~~kr. 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. ~~I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr. 76 bnr. 240 i Oslo kommune, kan Borettslaget i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag §2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Etter erverv av eiendommen skal Borettslaget avhende alle andeler i eiendommen.~~

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med ~~pkt~~ punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

~~3-1 Hovedregel for forkjøpsrett~~

~~(1)~~ Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyrehold av ordinære husdyr.

(7) Borettslagets 6 garasjeplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler:

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Samtlige med livsvarig bruksrett til respektive bruksenhet tilknyttet respektive andeler i borettslaget. Ved overdragelse av andeler i ~~B~~borettslaget følger den tilknyttede bruksretten til garasjeplassen/bruksenheten med. Respektive andeler har likeså en vedlikeholdsplikt for garasjebygningen. Det skal svares leie for garasjeplassene pr. mnd. med kr. 150,-. Leien øremerkes drift og vedlikehold av garasjebygningen. Leien justeres etter kpi, første gang 2020.

~~(8) Andel nr. 19 har tilknyttet inn i seg tilliggende bod-areal i nr 15b, 5. etg. Bodarealet utgjør etter tilknytningen en implementert del av andel nr. 19.~~

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannekabler, inventar, utstyr Inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

~~(1)~~ 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Inntil 2 varamedlemmer kan velges i tillegg.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt enstemmig samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

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,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, eller

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel.

(4) Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre ~~B~~borettslagets og/eller andre andelseieres interesser. Søker har også alltid selv risiko ~~ovenfor~~overfor ~~B~~borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 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 borettslaget.

(3) I innkallingen skal da 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 krav om det etter vedtektenes ~~pkt~~punkt 9-3 (1).

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i ~~pkt~~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 slemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Ved avstemming over saker etter § 8-3 (2) og § 4-1 (7) ~~og (8)~~ ovenfor, kreves generalforsamlingens enstemmighet for etablering av endringer.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Til andelshaverne i Borettslaget von der Lippes gate 15

PROTOKOLL FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling ble avholdt

mandag 8. juni 2026 klokken 18.00

Adresse: St Hanshaugen Seniorsenter (kaféen), Lovisenberggata 4 E

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

16 (seksten) stemmeberettigete andeler møtte personlig eller ved fullmakt.

Andel	**Møtt/ikke møtt**
1	Ikke møtt
2	Møtt
3	Møtt
4	Møtt
5	Møtt
6	Møtt
7	Møtt
8	Møtt
9	Møtt
10	Ikke møtt
11	Møtt
12	Møtt
13	Møtt
14	Møtt
15	Møtt med fullmakt

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

16	Møtt med fullmakt
17	Møtt
18	Møtt
19	Møtt med fullmakt

b) Valg av møteleder
Styreleder Marianne Heggenhougen ble valgt til møteleder.

c) Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkallingen og sakslisten ble godkjent.

d) Valg av protokollfører og protokollvitne
Generalforsamlingen utpekte Erik Cleve-Hansen som protokollfører. Kristoffer Kostveit ble enstemmig valgt til protokollvitne.

***

2) Styrets årsrapport, godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

a) <u>Styrets årsrapport for 2025</u>

Generalforsamlingen godkjente styrets årsrapport.

<u>b) Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning</u>

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2025.

<u>c) Budsjett 2026</u>

Budsjettet ble forelagt generalforsamlingen til orientering.

3) Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente revisors godtgjørelse.

4) Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen godkjente styrets forslag til godtgjørelse til styret for perioden juni 2025 – juni 2026.

5) Saker fra styret

a) <u>Nye vedtekter</u>

Styret hadde i forkant av generalforsamlingen sendt ut en redegjørelse til støtte for at enkelte bestemmelser i gjeldende vedtekter med enstemmighetskrav ikke var gyldig vedtatt og/eller vedtatt overhodet. Enkelte andelseiere motsatte seg dette. Det ble enighet om å vedta noen endringer i vedtektene, mens de særlig betente punktene om enstemmighet søkes løst ved minnelig prosess. Styret fastholdt likevel at de ikke anser reguleringen om enstemmighet i vedtektenes punkt 8-3 (2) som gyldig vedtatt og dermed ikke bindende.

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Generalforsamlingen vedtok å endre vedtektene på punktene som er endringsmarkert i vedlegget til denne protokollen.

b) <u>Finansiering av drenering rundt bygget</u>

Det ble innvendt fra en andelseier at kapitalinnkalling av et så betydelig beløp som dreneringsarbeidet utgjør, ikke er lovlig i henhold til burettslagslova. Styret kjenner ikke til noen slik begrensning, men påpekte at dersom det kan dokumenteres en slik begrensning i adgangen til kapitalinnkalling tilstrekkelig lenge i forveien til at kapitalen må innhentes, vil borettslaget rette seg etter dette.

Generalforsamlingen vedtok kapitalinnkalling som finansieringskilde med 13 mot 3 stemmer.

6) Valg av styre

Generalforsamlingen valgte Henning Sveen som ny styreleder for en periode på to år.

Generalforsamlingen valgte Marianne Heggenhougen som styremedlem for en periode på ett år med 13 mot 3 stemmer.

Generalforsamlingen valgte Kristoffer Aune Kostveit til varamedlem for en periode på ett år.

***

Generalforsamlingens vedtak var enstemmige med mindre annet er angitt i denne protokollen. Det forelå ikke flere saker til behandling, og møtet ble hevet.

Signed by:
Erik Cleve-Hansen
E4346C8D2EC543E...

Erik Cleve-Hansen

Protokollfører

Signed by:
1ECB1C5EDEA24E5...

Kristoffer Aune Kostveit

Protokollvitne

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Vedlegg – Vedtekter

Vedtekter

for

Borettslaget Von der Lippesgate 15

(org.nr. 920 054 285)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. juni 2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Von der Lippes gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget skal ha forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ~~kroner~~kr. 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. ~~I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr. 76 bnr. 240 i Oslo kommune, kan Borettslaget i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag §2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Etter erverv av eiendommen skal Borettslaget avhende alle andeler i eiendommen.~~

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med ~~pkt~~ punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

~~3-1 Hovedregel for forkjøpsrett~~

~~(1)~~ Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyrehold av ordinære husdyr.

(7) Borettslagets 6 garasjeplasser på eiendommen er tilknyttet følgende andeler:

Andelsnummer 12 tilknyttes garasjenummer: 4
Andelsnummer 14 tilknyttes garasjenummer: 3
Andelsnummer 16 tilknyttes garasjenummer: 2
Andelsnummer 17 tilknyttes garasjenummer: 6
Andelsnummer 18 tilknyttes garasjenummer: 5
Andelsnummer 19 tilknyttes garasjenummer: 1

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

Samtlige med livsvarig bruksrett til respektive bruksenhet tilknyttet respektive andeler i borettslaget. Ved overdragelse av andeler i ~~B~~borettslaget følger den tilknyttede bruksretten til garasjeplassen/bruksenheten med. Respektive andeler har likeså en vedlikeholdsplikt for garasjebygningen. Det skal svares leie for garasjeplassene pr. mnd. med kr. 150,-. Leien øremerkes drift og vedlikehold av garasjebygningen. Leien justeres etter kpi, første gang 2020.

~~(8) Andel nr. 19 har tilknyttet inn i seg tilliggende bod-areal i nr 15b, 5. etg. Bodarealet utgjør etter tilknytningen en implementert del av andel nr. 19.~~

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannekabler, inventar, utstyr Inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

~~(1)~~ 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Inntil 2 varamedlemmer kan velges i tillegg.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt enstemmig samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

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,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, eller

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret skal fatte vedtak om godkjennelse av nye andelseiere, før overføring av hjemmel.

(4) Ethvert bygningsmessig tiltak hos andelseier krever vedtak fra styret. Tiltak kan aldri igangsettes uten etter styret sitt samtykkende vedtak. Søker plikter særskilt å vedlegge til søknad, sertifisert takstmann sin vurdering av tiltaket, herunder at det i en slik vurdering alltid skal tas stilling til spørsmålet om tiltakets eventuelle påvirkning på bærende konstruksjoner eller andre forhold som potensielt kan berøre ~~B~~borettslagets og/eller andre andelseieres interesser. Søker har også alltid selv risiko ~~ovenfor~~overfor ~~B~~borettslaget eller andre andelseiere, for eventuelle feil, skader, mangler eller alle andre uforutsette kostnader som følge av eget tiltak, noe som også gjelder selv om styret har fattet vedtak om gjennomføring av tiltaket.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 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 borettslaget.

(3) I innkallingen skal da 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 krav om det etter vedtektenes ~~pkt~~punkt 9-3 (1).

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i ~~pkt~~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 slemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Ved avstemming over saker etter § 8-3 (2) og § 4-1 (7) ~~og (8)~~ ovenfor, kreves generalforsamlingens enstemmighet for etablering av endringer.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

Docusign Envelope ID: E1EF3B14-F6B1-8C52-83EA-2A404FB7441B

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 920 054 285

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	3 972 291	5 592 999	5 182 538	3 724 406
Sum driftsinntekter		**3 972 291**	**5 592 999**	**5 182 538**	**3 724 406**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Personalkostnader	2	7 755	7 755	4 345	4 345
Vedlikehold	3	1 415 435	973 471	85 000	1 095 895
Kabel-TV/Internett		91 304	70 151	75 000	125 563
Renhold		49 340	46 560	50 000	50 984
Energi og brensel		184 689	214 285	200 000	187 945
Andre driftskostnader	4	69 754	65 479	48 000	71 903
Revisjonshonorar		34 294	-	-	35 666
Forretningsførerhonorar		84 056	84 632	67 000	92 500
Konsulenthonorar	5	15 585	50 000	45 500	21 611
Andre avg. pliktige honorarer	5	31 061	261 965	50 000	20 885
Forsikring		109 887	173 431	200 000	90 000
Kommunale avgifter	6	277 227	292 137	325 000	294 892
Kontingenter		2 200	2 130	3 000	3 051
Sum driftskostnader		**2 427 587**	**2 296 996**	**1 207 845**	**2 150 240**
DRIFTSRESULTAT		**1 544 704**	**3 296 003**	**3 974 693**	**1 574 166**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	26 996	68 922	64 520	31 555
Finanskostnader	8	2 590 769	4 584 291	3 893 042	2 294 236
Netto finansposter		**-2 563 773**	**-4 515 369**	**-3 828 522**	**-2 262 681**
ÅRSRESULTAT		**-1 019 069**	**-1 219 366**	**146 171**	**-688 515**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		-1 019 069	-1 219 366		
Sum overføringer		**-1 019 069**	**-1 219 366**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	113 282 779	113 282 779
Sum varige driftsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		134 909	301 586
Andre kortsiktige fordringer	10	132 948	176 491
Sum fordringer		**267 857**	**478 077**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	899 244	1 620 099
Sum omløpsmidler		**1 167 101**	**2 098 176**
SUM EIENDELER		**114 449 880**	**115 380 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12, 13	26 145 564	27 164 635
Sum egenkapital		**26 145 564**	**27 164 635**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	38 669 730	48 187 060
Borettsinnskudd	15	116 334	116 334
Øvrig langsiktig gjeld		49 330 270	39 812 940
Sum langsiktig gjeld		**88 116 334**	**88 116 334**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 593	81 595
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	15 390	18 392
Sum kortsiktig gjeld		**187 982**	**99 986**
Sum gjeld		**88 304 316**	**88 216 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**114 449 880**	**115 380 955**

BALANSE PR. 31.12.2025

BÆRUM, 31.12.2025

Marianne Heggenhougen
Styreleder

Erik Cleve-Hansen
Styremedlem

Camilla Holløkken
Styremedlem

Petter Natås
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 233 936	1 121 760
Kapitalinntekter renter	2 663 795	4 128 599
Leie garasje	67 560	41 310
Andre inntekter	7 000	27 500
Annen driftsrelatert inntekt	-	273 830
Sum	**3 972 291**	**5 592 999**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	55 000	55 000
Faste lønninger	-	-
Påløpte feriepenger	-	-
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	-
Sum	**62 755**	**62 755**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 304 422	880 812
VVS	13 675	17 321
Elektro	2 595	-
Leie vaktmester	42 087	41 670
Kostnader dugnad	3 306	3 447
Vedlikehold uteareal	49 350	30 221
Sum	**1 415 435**	**973 471**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 250	3 820
Leie container/søppelkjøring	18 074	10 115
Verktøy, utstyr m.m.	-	2 356
Rekvisita	8 550	-
Snøbrøyting	16 916	33 372
Øreavrunding	-8	6
Styre- og generalforsamling	582	-
Bankgebyrer	3 324	3 266
Andre kostnader	19 066	12 544
Sum	**69 754**	**65 479**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	15 585	50 000
Juridisk bistand	31 061	261 965
Sum	**46 646**	**311 965**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	247 522	259 215
Eiendoms- og festeavgift	22 279	32 922
Eiendomsskatt	7 426	-
Sum	**277 227**	**292 137**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	**26 996**	**68 922**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
INNFRIDD - Renter lån - 1213.85.13546	-	1 481 013
Renter lån 1636.82.84037	2 590 343	3 031 799
INNFRIDD - Renter lån - 1636.70.57002	-	62 898
Purregebyr/renter leverandører	426	8 581
Sum	**2 590 769**	**4 584 291**

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**113 282 779**	**113 282 779**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Eiendommen er overdratt til borettslaget per 15.01.2024. Gnr. 217/Gnr. 225.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	95 407	95 714
Periodiserte kostnader	37 541	80 777
Sum	**132 948**	**176 491**

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	887 261	1 608 116
Plasseringskonto	11 983	11 983
Sum	**899 244**	**1 620 099**

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	27 164 635
Tilført fra årsresultat	-1 019 069
Egenkapital pr 31.12.2025	**26 145 564**

Note 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 998 190
Endring egenkapital	-1 019 071
Avdrag på lån	-9 517 330
IN-innbetalinger	9 517 330
Disponible midler pr 31.12.2025	**979 119**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 167 101	2 098 176
Kortsiktig gjeld	-187 982	-99 986
Sum disponible midler	**979 119**	**1 998 190**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2241 - DNB - 1636.82.84037

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.6%

Gjenstående løpetid: 38 år

Beregnet innfridd: 2062

Opprinnelig lånebeløp: 88 000 000

Opptaksår: 2024

Spesifikasjon 2241 - DNB - 1636.82.84037	2025
IB 01.01.2025	48 187 060
Avdrag	-9 517 330
UB 31.12.2025	38 669 730
Nedbetalt i regnskapsåret	**9 517 330**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
166-1-001	4 207 959
166-1-002	-
166-1-003	-
166-1-004	4 631 579
166-1-005	4 207 959
166-1-006	-
166-1-007	4 207 959
166-1-008	-
166-1-009	4 207 959
166-1-010	5 309 371
166-1-011	-
166-1-012	-
166-1-013	-
166-1-014	-
166-1-015	2 907 959
166-1-016	5 299 371
166-1-017	-
166-1-018	-
166-1-019	3 689 615
Sum fellesgjeld	**38 669 730**

Avdrag starter i 2027 iht nåværende nedbetalingsplan. Følgende månedlige avdrag er stipulert til enhetene:

Stipulert månedlig avdrag	Beløp
166-1-001	2 842
166-1-004	3 128
166-1-005	2 842
166-1-007	2 842
166-1-009	2 842
166-1-010	3 586
166-1-015	1 964
166-1-016	3 579
166-1-019	2 492
Sum stipulert månedlig avdrag	**26 117**

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**116 334**	**116 334**

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	11 336	15 404
Annen påløpt kostnad	4 053	2 988
Sum	**15 390**	**18 392**

166 - Årsregnskap og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET VON DER LIPPES GATE 15

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 920 054 285

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	3 972 291	5 592 999	5 182 538	3 724 406
Sum driftsinntekter		**3 972 291**	**5 592 999**	**5 182 538**	**3 724 406**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Personalkostnader	2	7 755	7 755	4 345	4 345
Vedlikehold	3	1 415 435	973 471	85 000	1 095 895
Kabel-TV/Internett		91 304	70 151	75 000	125 563
Renhold		49 340	46 560	50 000	50 984
Energi og brensel		184 689	214 285	200 000	187 945
Andre driftskostnader	4	69 754	65 479	48 000	71 903
Revisjonshonorar		34 294	-	-	35 666
Forretningsførerhonorar		84 056	84 632	67 000	92 500
Konsulenthonorar	5	15 585	50 000	45 500	21 611
Andre avg. pliktige honorarer	5	31 061	261 965	50 000	20 885
Forsikring		109 887	173 431	200 000	90 000
Kommunale avgifter	6	277 227	292 137	325 000	294 892
Kontingenter		2 200	2 130	3 000	3 051
Sum driftskostnader		**2 427 587**	**2 296 996**	**1 207 845**	**2 150 240**
DRIFTSRESULTAT		**1 544 704**	**3 296 003**	**3 974 693**	**1 574 166**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	26 996	68 922	64 520	31 555
Finanskostnader	8	2 590 769	4 584 291	3 893 042	2 294 236
Netto finansposter		**-2 563 773**	**-4 515 369**	**-3 828 522**	**-2 262 681**
ÅRSRESULTAT		**-1 019 069**	**-1 219 366**	**146 171**	**-688 515**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		-1 019 069	-1 219 366		
Sum overføringer		**-1 019 069**	**-1 219 366**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	113 282 779	113 282 779
Sum varige driftsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**113 282 779**	**113 282 779**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		134 909	301 586
Andre kortsiktige fordringer	10	132 948	176 491
Sum fordringer		**267 857**	**478 077**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	899 244	1 620 099
Sum omløpsmidler		**1 167 101**	**2 098 176**
SUM EIENDELER		**114 449 880**	**115 380 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12, 13	26 145 564	27 164 635
Sum egenkapital		**26 145 564**	**27 164 635**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	38 669 730	48 187 060
Borettsinnskudd	15	116 334	116 334
Øvrig langsiktig gjeld		49 330 270	39 812 940
Sum langsiktig gjeld		**88 116 334**	**88 116 334**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 593	81 595
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	15 390	18 392
Sum kortsiktig gjeld		**187 982**	**99 986**
Sum gjeld		**88 304 316**	**88 216 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**114 449 880**	**115 380 955**

BALANSE PR. 31.12.2025

BÆRUM, 31.12.2025

Marianne Heggenhougen
Styreleder

Erik Cleve-Hansen
Styremedlem

Camilla Holløkken
Styremedlem

Petter Natås
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 233 936	1 121 760
Kapitalinntekter renter	2 663 795	4 128 599
Leie garasje	67 560	41 310
Andre inntekter	7 000	27 500
Annen driftsrelatert inntekt	-	273 830
Sum	**3 972 291**	**5 592 999**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	55 000	55 000
Faste lønninger	-	-
Påløpte feriepenger	-	-
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	-
Sum	**62 755**	**62 755**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 304 422	880 812
VVS	13 675	17 321
Elektro	2 595	-
Leie vaktmester	42 087	41 670
Kostnader dugnad	3 306	3 447
Vedlikehold uteareal	49 350	30 221
Sum	**1 415 435**	**973 471**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 250	3 820
Leie container/søppelkjøring	18 074	10 115
Verktøy, utstyr m.m.	-	2 356
Rekvisita	8 550	-
Snøbrøyting	16 916	33 372
Øreavrunding	-8	6
Styre- og generalforsamling	582	-
Bankgebyrer	3 324	3 266
Andre kostnader	19 066	12 544
Sum	**69 754**	**65 479**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	15 585	50 000
Juridisk bistand	31 061	261 965
Sum	**46 646**	**311 965**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	247 522	259 215
Eiendoms- og festeavgift	22 279	32 922
Eiendomsskatt	7 426	-
Sum	**277 227**	**292 137**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	**26 996**	**68 922**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
INNFRIDD - Renter lån - 1213.85.13546	-	1 481 013
Renter lån 1636.82.84037	2 590 343	3 031 799
INNFRIDD - Renter lån - 1636.70.57002	-	62 898
Purregebyr/renter leverandører	426	8 581
Sum	**2 590 769**	**4 584 291**

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**113 282 779**	**113 282 779**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Eiendommen er overdratt til borettslaget per 15.01.2024. Gnr. 217/Gnr. 225.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	95 407	95 714
Periodiserte kostnader	37 541	80 777
Sum	**132 948**	**176 491**

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	887 261	1 608 116
Plasseringskonto	11 983	11 983
Sum	**899 244**	**1 620 099**

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	27 164 635
Tilført fra årsresultat	-1 019 069
Egenkapital pr 31.12.2025	**26 145 564**

Note 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 998 190
Endring egenkapital	-1 019 071
Avdrag på lån	-9 517 330
IN-innbetalinger	9 517 330
Disponible midler pr 31.12.2025	**979 119**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 167 101	2 098 176
Kortsiktig gjeld	-187 982	-99 986
Sum disponible midler	**979 119**	**1 998 190**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2241 - DNB - 1636.82.84037

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.6%

Gjenstående løpetid: 38 år

Beregnet innfridd: 2062

Opprinnelig lånebeløp: 88 000 000

Opptaksår: 2024

Spesifikasjon 2241 - DNB - 1636.82.84037	2025
IB 01.01.2025	48 187 060
Avdrag	-9 517 330
UB 31.12.2025	38 669 730
Nedbetalt i regnskapsåret	**9 517 330**

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
166-1-001	4 207 959
166-1-002	-
166-1-003	-
166-1-004	4 631 579
166-1-005	4 207 959
166-1-006	-
166-1-007	4 207 959
166-1-008	-
166-1-009	4 207 959
166-1-010	5 309 371
166-1-011	-
166-1-012	-
166-1-013	-
166-1-014	-
166-1-015	2 907 959
166-1-016	5 299 371
166-1-017	-
166-1-018	-
166-1-019	3 689 615
Sum fellesgjeld	**38 669 730**

Avdrag starter i 2027 iht nåværende nedbetalingsplan. Følgende månedlige avdrag er stipulert til enhetene:

Stipulert månedlig avdrag	Beløp
166-1-001	2 842
166-1-004	3 128
166-1-005	2 842
166-1-007	2 842
166-1-009	2 842
166-1-010	3 586
166-1-015	1 964
166-1-016	3 579
166-1-019	2 492
Sum stipulert månedlig avdrag	**26 117**

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**116 334**	**116 334**

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	11 336	15 404
Annen påløpt kostnad	4 053	2 988
Sum	**15 390**	**18 392**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Von Der Lippesgate 15 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Marianne D. Heggenhougen
Styrets leder

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

N.D. B.J.-Nr. 498/38

OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

Opmålingschefen
Mott: 28 MRS 1938

angående våningshus

på matr.-nr. 15 Von der Lippes gate.

Innlevert 25. mars 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

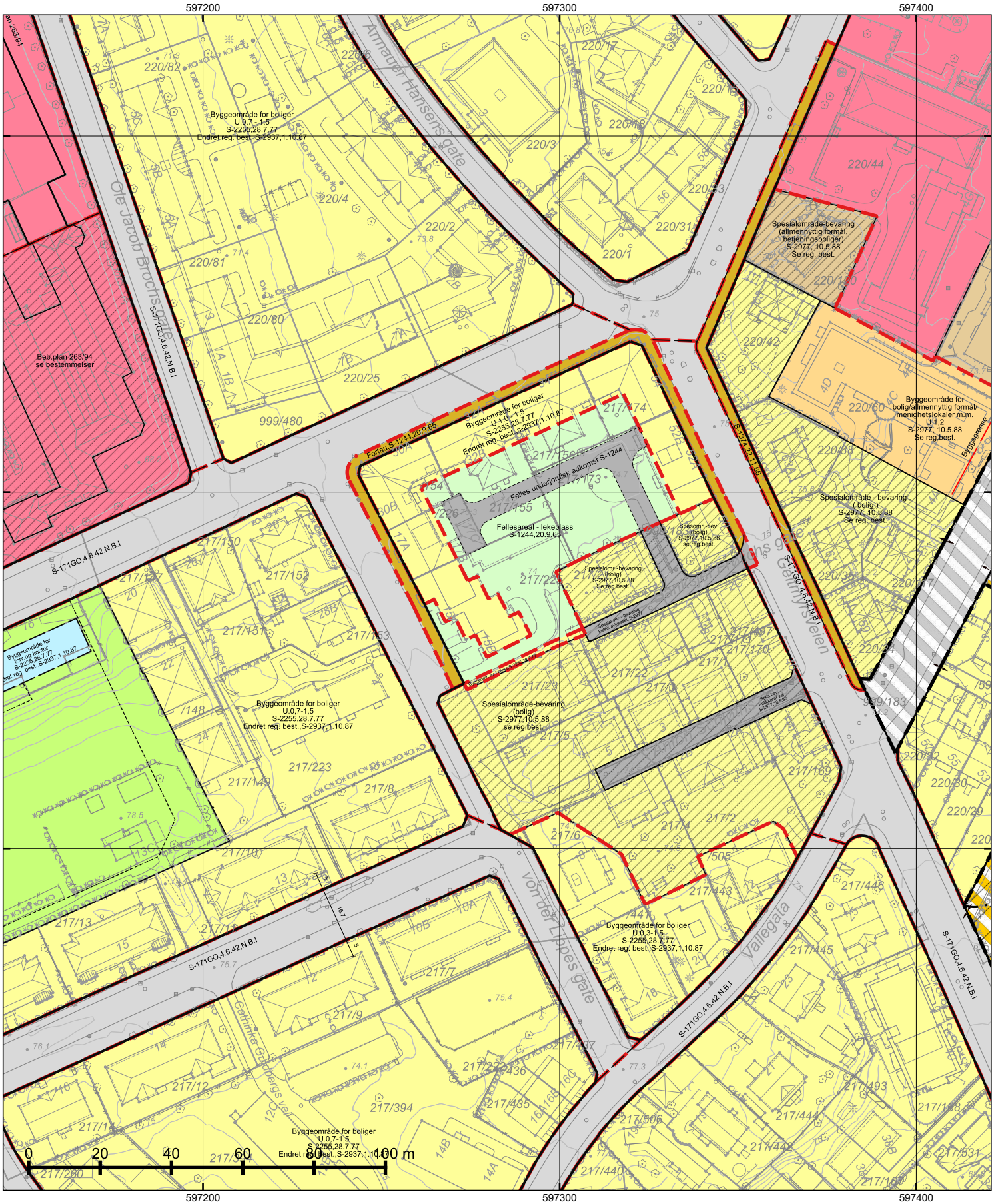
Oslo den 26-3-1938.

P. S. Alexandersen

Reg. chefen jr. nr.
mott. 2 - APR. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse strekker sig over gr. nr. 15 v.d Lippes gate og 3 Vinjes gate, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 3 Vinjes gate hviler bymarkservitut.
Detaljer fremgår av vedlagte avskrift av servitutter vedr. 3 Vinjes gate.

Oslo 1/4-1938



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

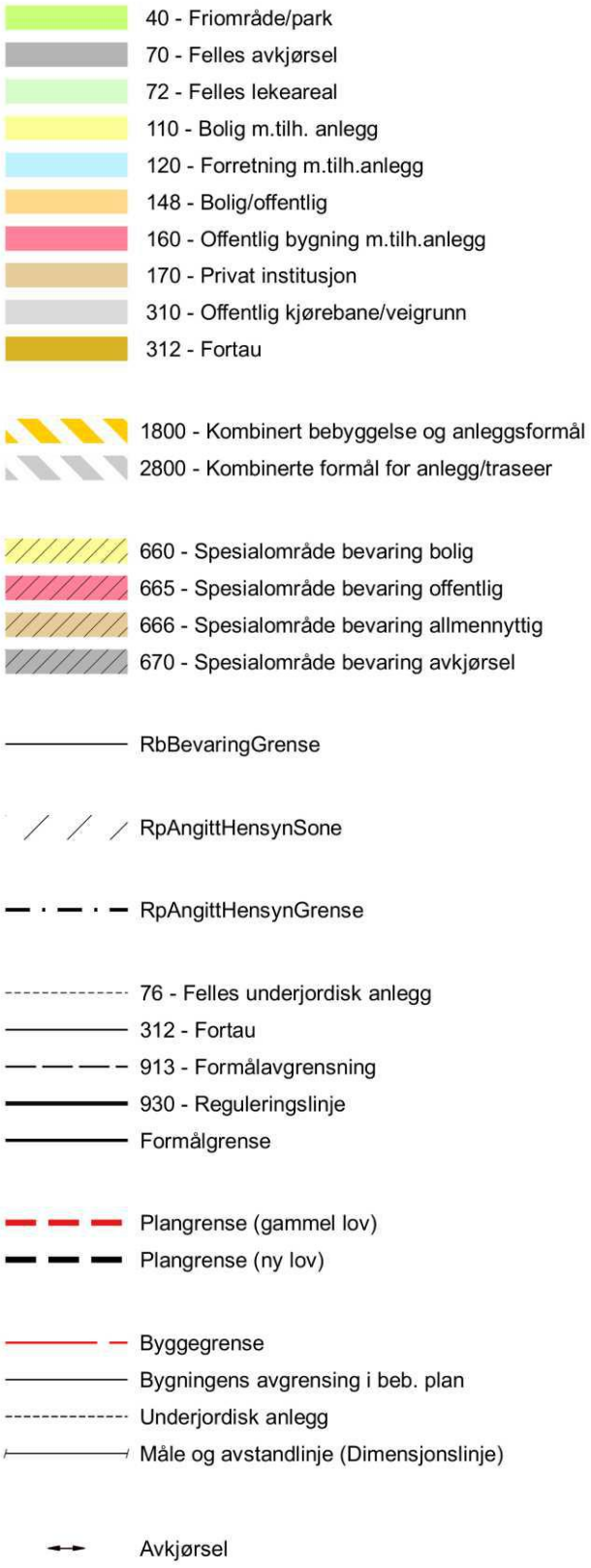
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

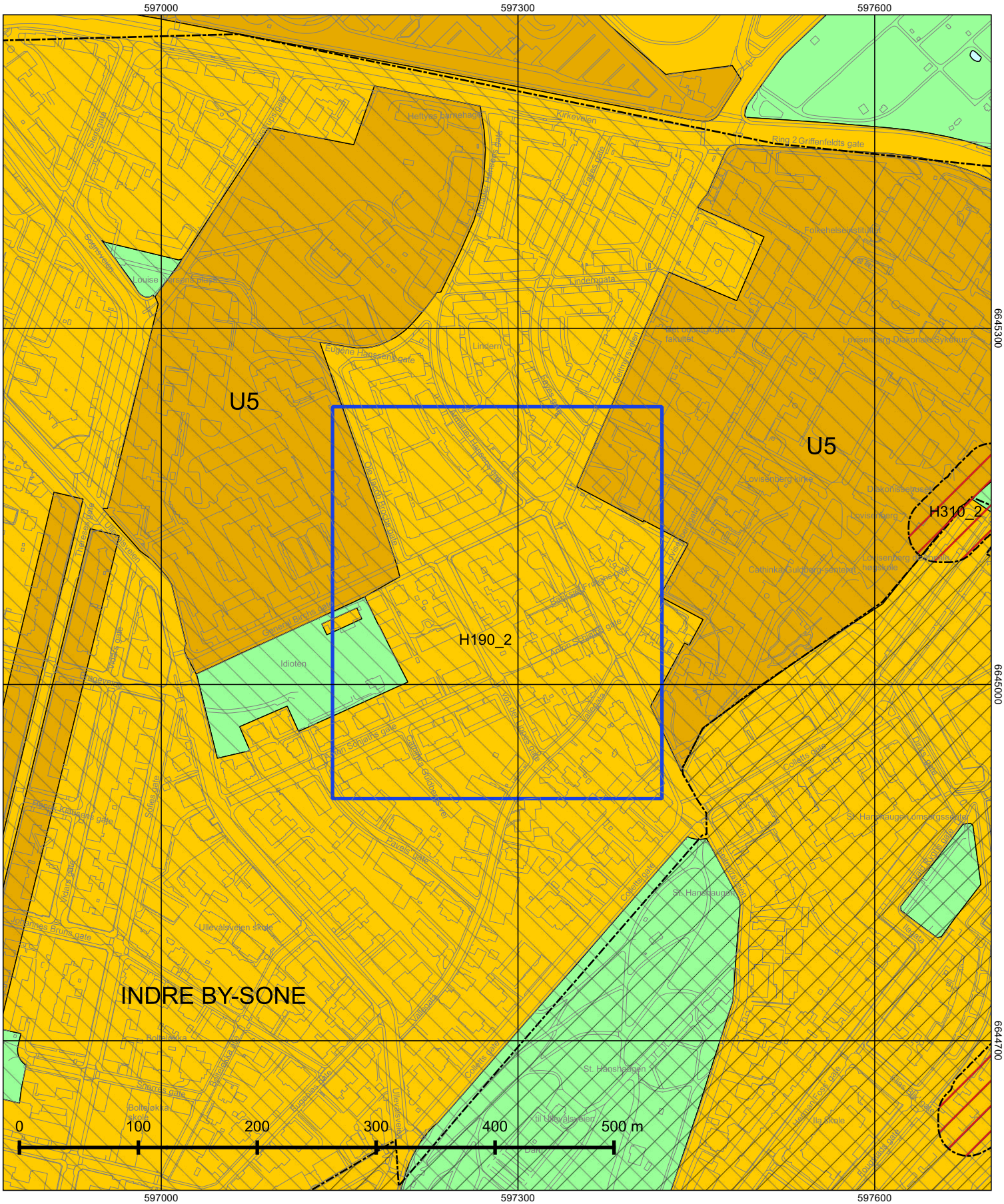
PlottID/Best.nr: 161166/ 86537386
Adresse: von der Lippes gate 15
Gnr/Bnr: 217/225
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161166/86537386
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.08.2026
Kunde: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537386
Deres ref: 9382884

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 225.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 225.

GNR. 217 BNR. 225

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1898.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1363 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

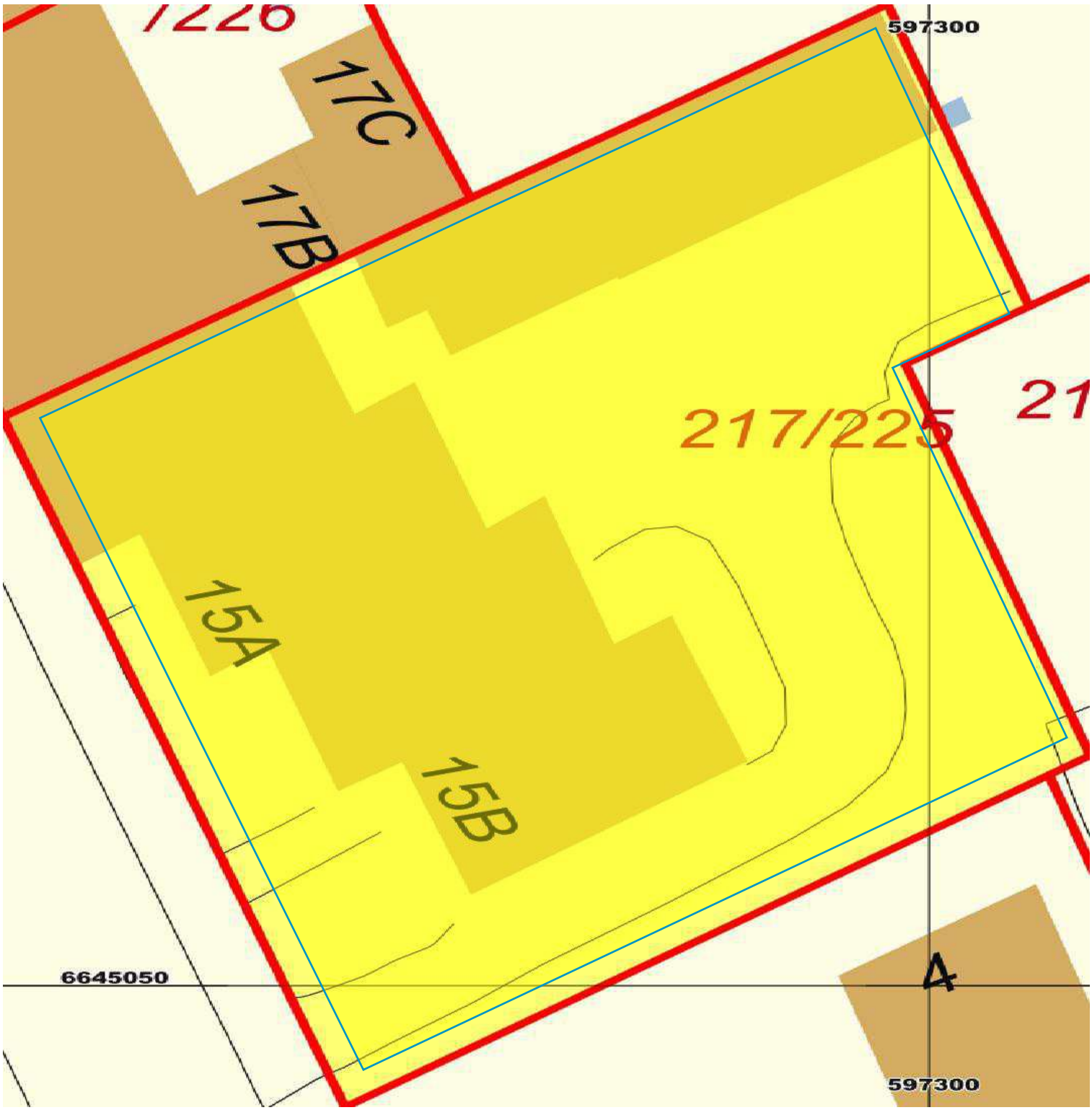
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

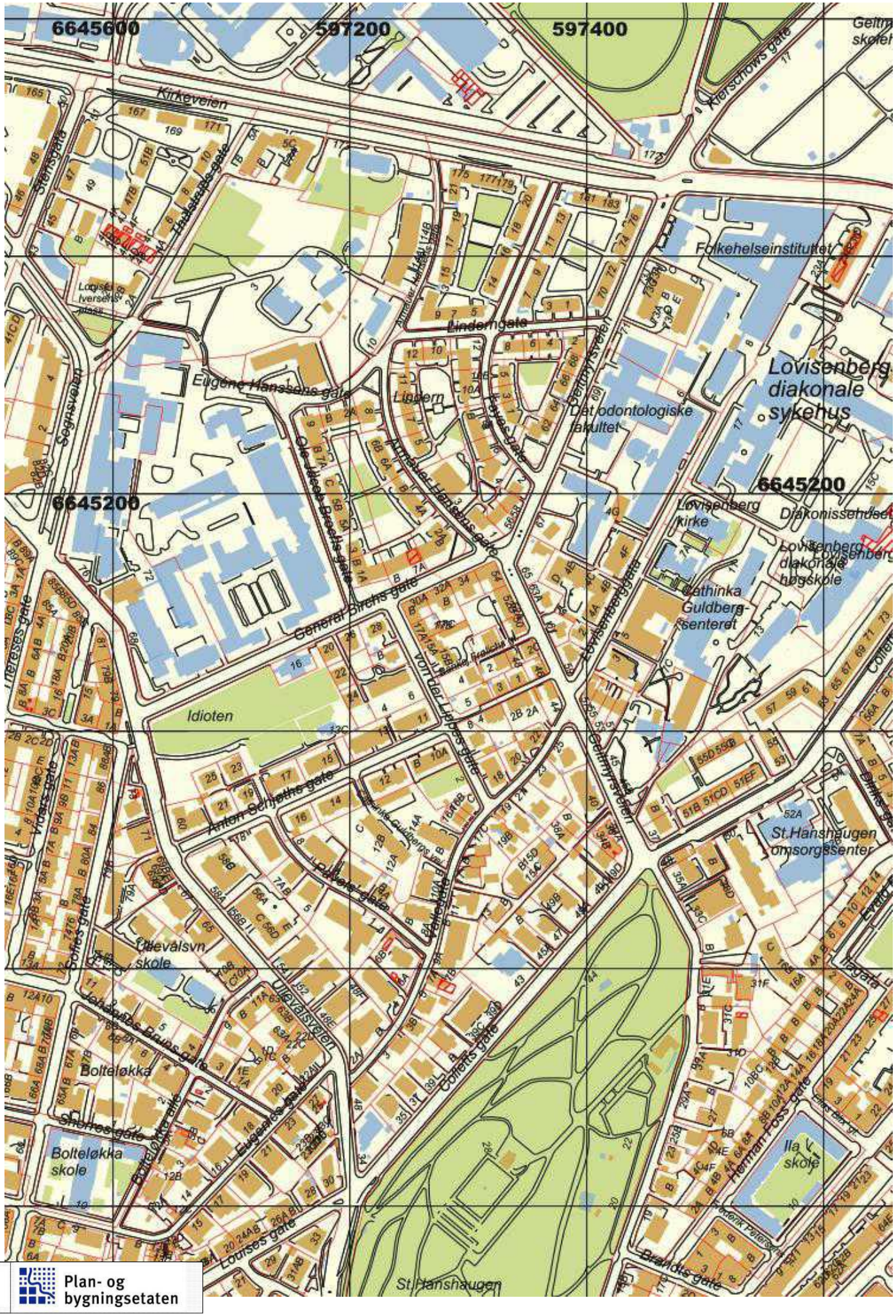
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


6645600
597200
597400
6645200
6645200
Kirkeveien
Kierschows gate
Folkehelseinstituttet
Lovisenberg diakonale sykehus
Lovisenberg kirke
Diakonissehuset
Lovisenberg diakonale høgskole
Cathinka Guldberg-senteret
St.Hanshaugen omsorgssenter
Det odontologiske fakultet
Lindern
Lindergata
Eugene Hanssens gate
Ole Vigs gate
Ole Vigs gate
Ole Vigs

von der Lippes gate 15A

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Von der Lippes gate 15-17 - 10916	0 min
Von der Lippes gate 15-17 - 10917	0 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

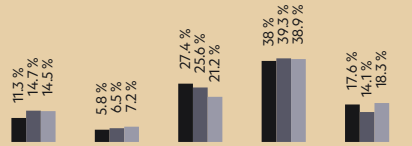
BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Geitmyrsveien	2 min
Joker Fayesgate	3 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Valleløkka	1 220	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel

SPORT

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	6 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

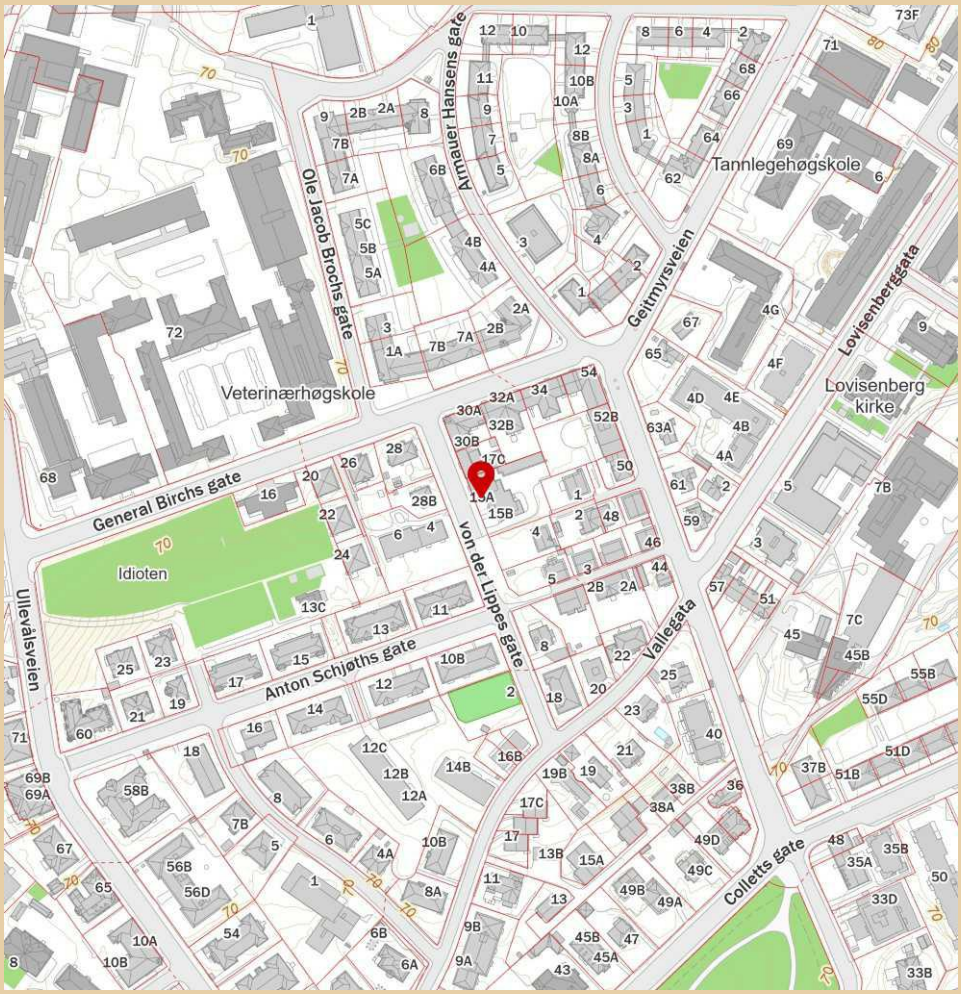
Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

von der Lippes gate 15A

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Geitmyrsveien	2 min
Joker Fayesgate	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	11 min
Lovisenberg Sykehusapotek	8 min
Kiellands plass Vinmonopol	12 min

SPORT

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	6 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

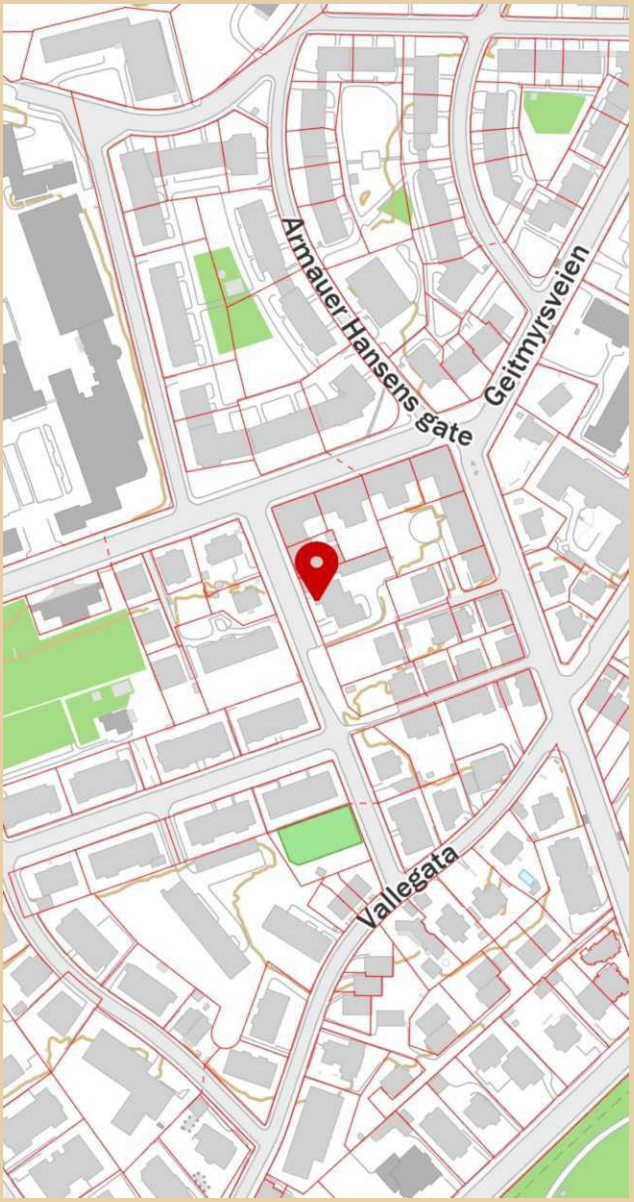
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

von der Lippes gate 15A

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

BARNEHAGER

Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	5 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Geitmyrsveien	2 min
Joker Fayesgate	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	11 min
Lovisenberg Sykehusapotek	8 min
Kiellands plass Vinmonopol	12 min

SPORT

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	6 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min

«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

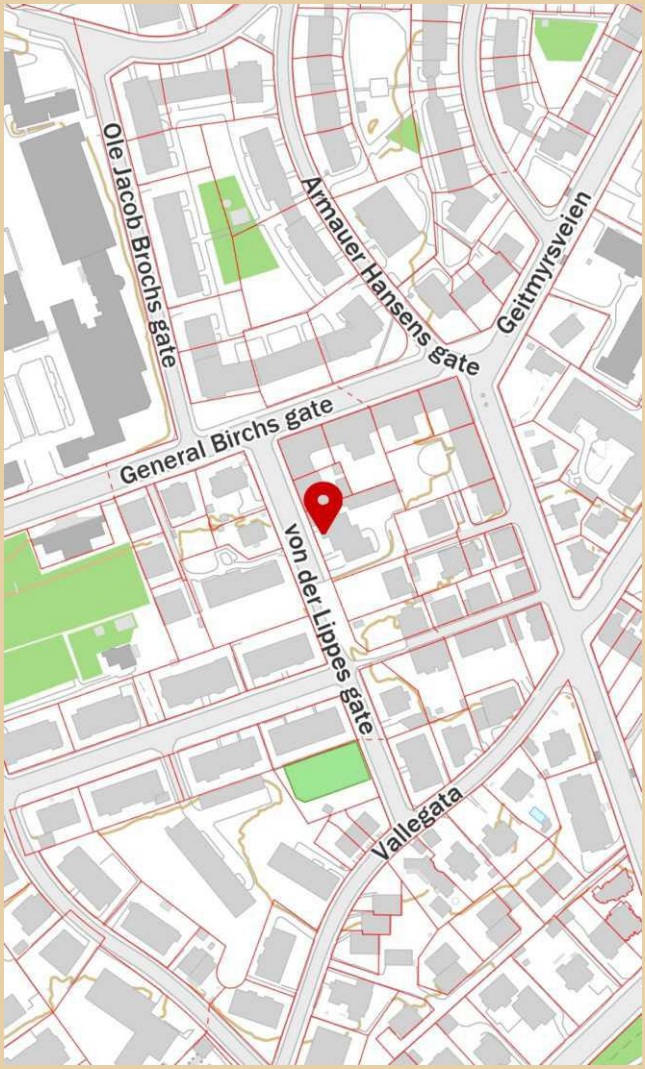
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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:
von der Lippes gate 15 A, 0454 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 225, andelsnr. 10 i BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260436

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
