PRIVATMEGLEREN

ERICH MOGENSØNS VEI 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Erich Mogensøns vei 22

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	15 min 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvetstubben Linje 60	2 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.2 km

BARNEHAGER

Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Linderud	3 min
Kiwi Linderud Senter	4 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	4 min
Apotek 1 Linderud Senter	4 min
Linderud Vinmonopol	4 min

SPORT

Linderud idrettsplass	5 min
Sletteløkka kunstgressbane	8 min
SATS Linderud	4 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min

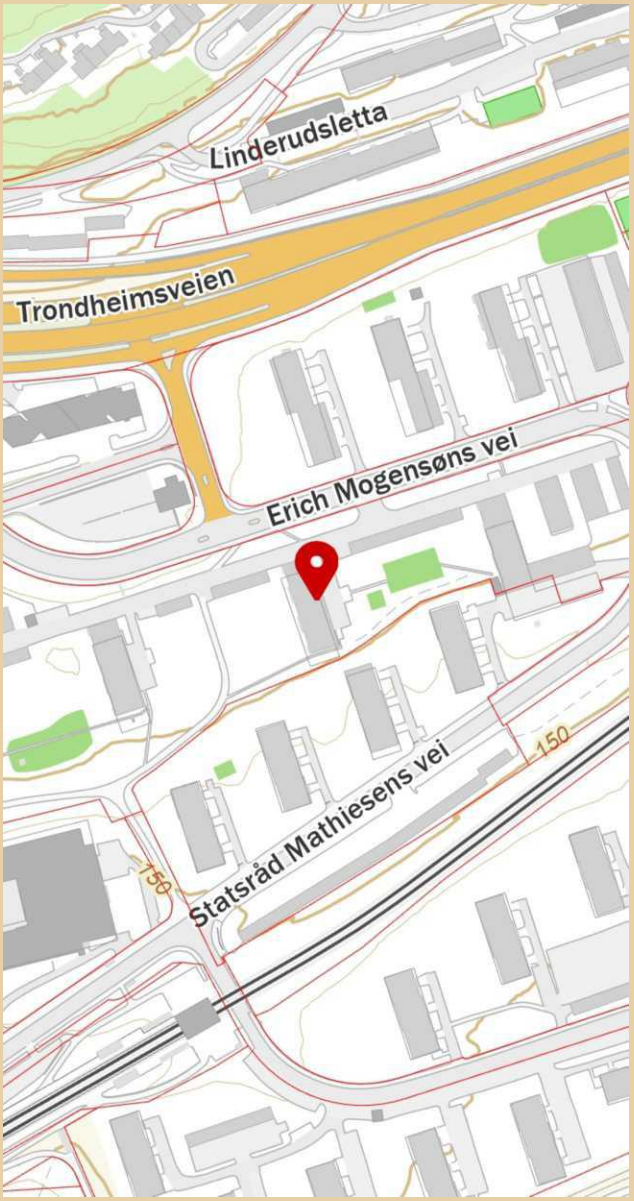
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

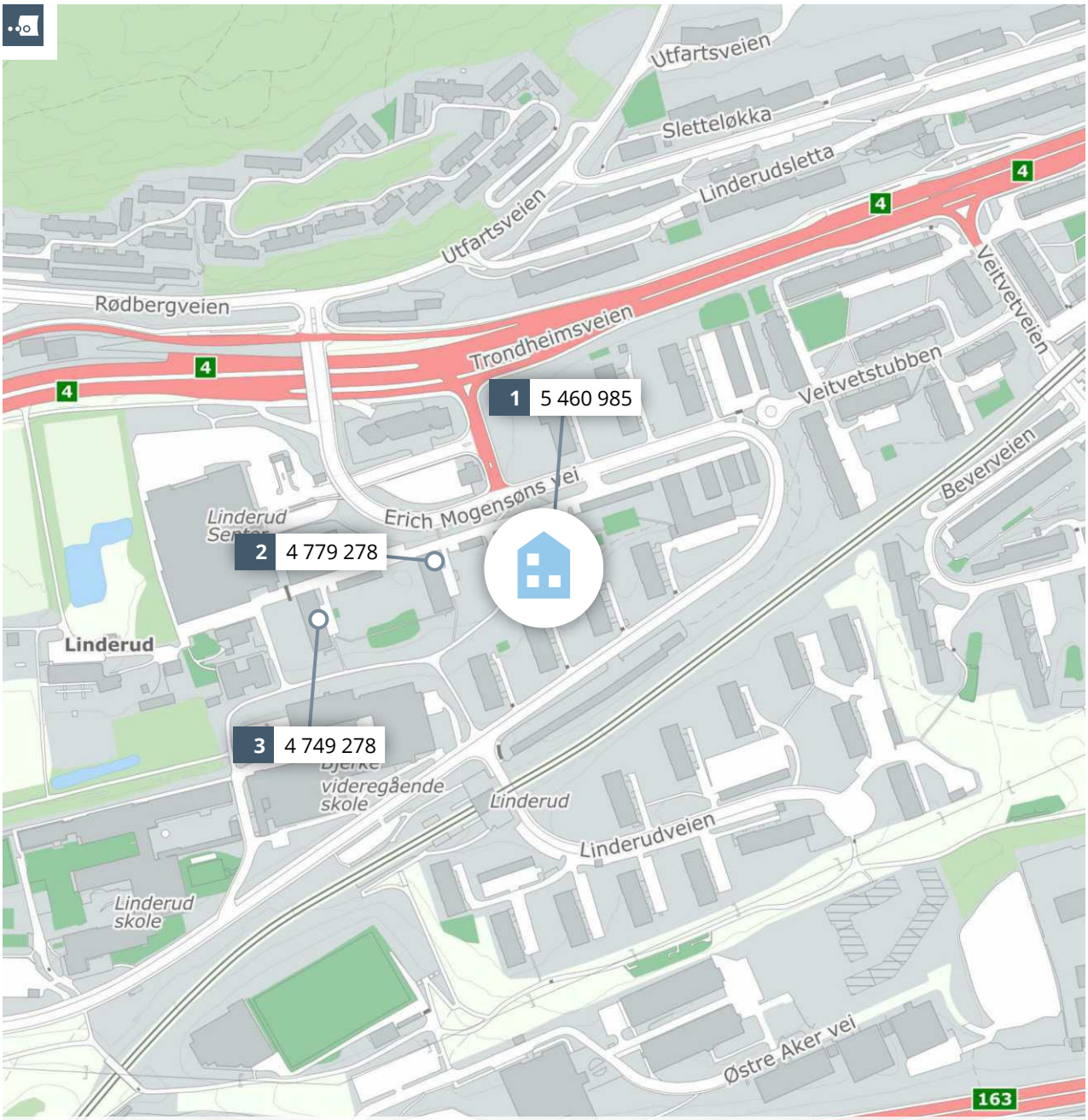
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

ERICH MOGENSØNS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 14.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

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

Verdivurdert til

4 700 000

199 278	4 899 278	68 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 160
Formue	0
Soverom	2
Etasje	10

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erich Mogensøns vei 20 72 m²	1964	5. etg	3 sov	17.04.2026	5 400 000	**5 375 000**	85 985	5 460 985	**75 847**
2	Erich Mogensøns vei 26 74 m²	1964	4. etg	2 sov	08.09.2026	4 780 000	**4 580 000**	199 278	4 779 278	**64 585**
3	Erich Mogensøns vei 34 75 m²	1965	1. etg	2 sov	22.05.2026	4 490 000	**4 550 000**	199 278	4 749 278	**63 324**

Romslig 3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 10. etasje med vidstrakt utsikt.

Planløsning inneholder entre med plass til møblering, flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin, 2 gode soverom, separat kjøkken, stor stue og innglasset balkong.

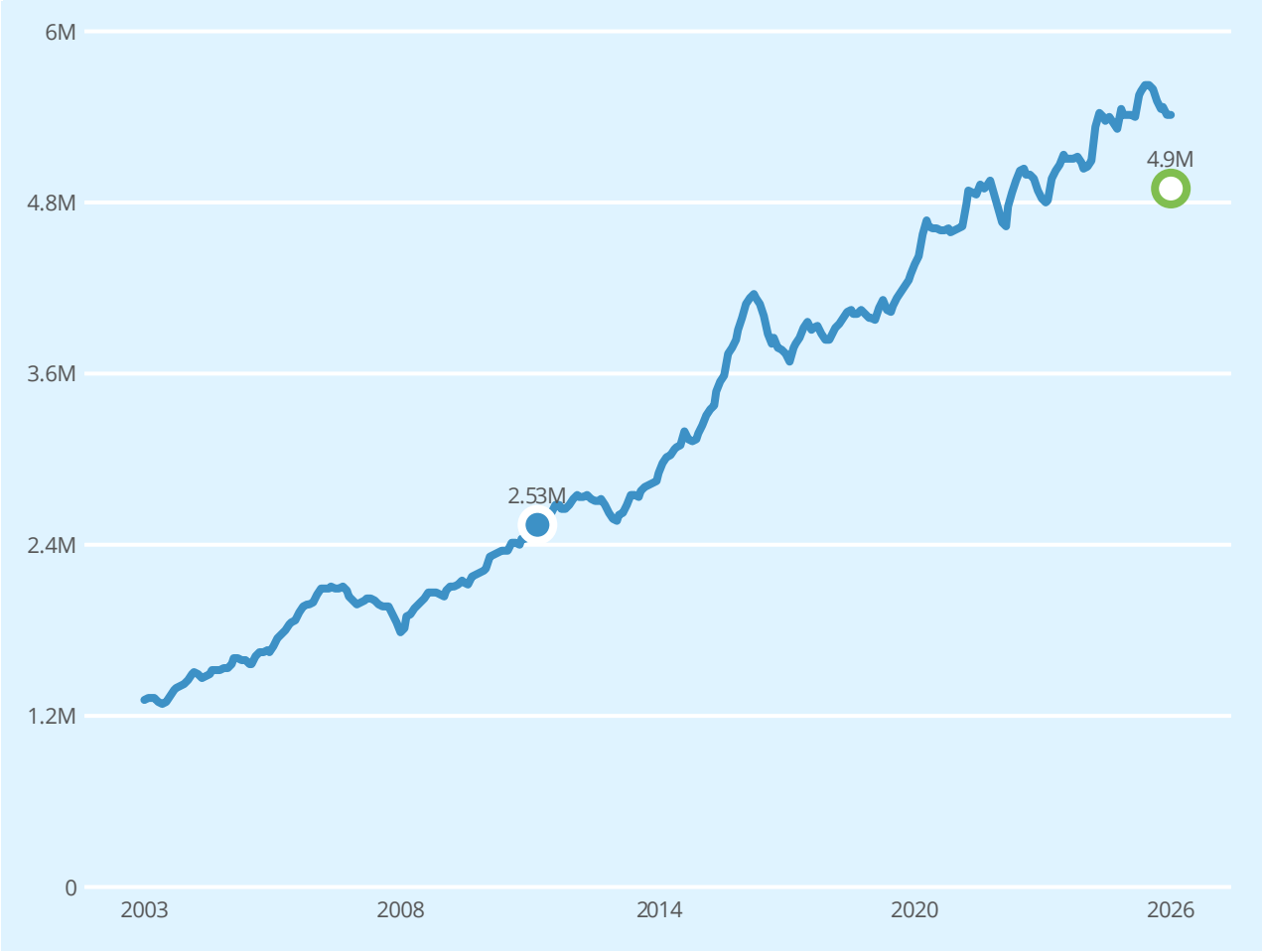
Det er mulig å utvide antall soverom ved å flytte kjøkkenet ut i stuen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2012	22.02.2012	19.03.2012	2 000 000	2 335 000	198 318	2 533 318	
15.08.2007		15.08.2007	-	1 765 000	-	1 765 000	16

16 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LINDERUD grunnkrets nå

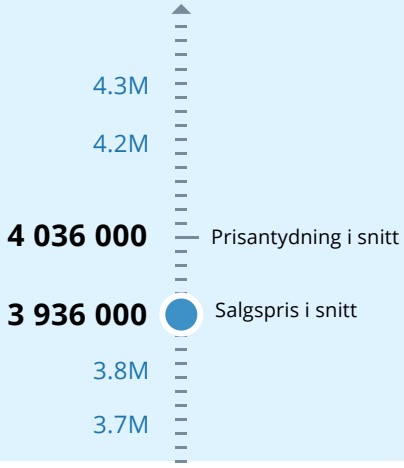
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i LINDERUD grunnkrets siste 3 mnd

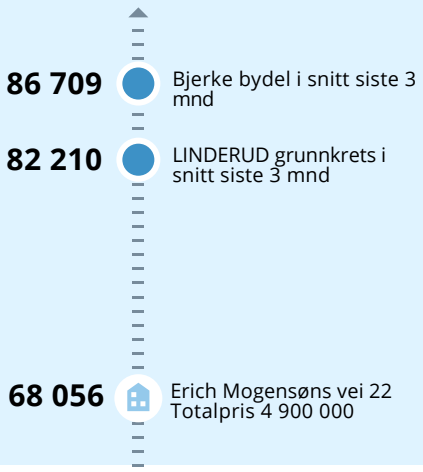
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Erich Mogensøns vei 22
0594 OSLO

Referanse: 2026-0822
Matrikkel: 301-88/300/0/0
Befaringsdato: 07.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**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	**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	**Vesentlige avvik.** 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	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og enkelte avvik som kan kreve tiltak. Det bør påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

TG 2 Vesentlige avvik 11 forhold

Vinduer

Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører

Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 10. etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 10. etasje

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Avtrekk · Bad - 10. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Gulvoverflater i kjøkken

Det er registrert fuktskade i gulvoverflaten. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Vannledninger

Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

Avløpsrør

Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Andre innvendige forhold

Det er registrert knirk i gulvoverflater generelt.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 10. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 1 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme

uten at de fremkommer i rapporten.

> **Balkonger/terrasser og lignende**
> Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Vurderinger

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1987.

REGISTRERTE AVVIK

1. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1.08 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 10. etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere annonse fra 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 10. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 10. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



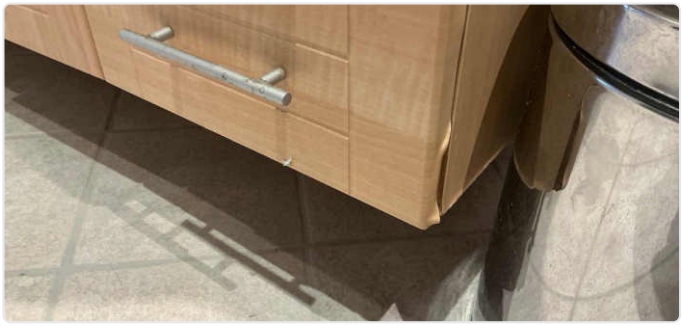


Bad - 10. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Innredning med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.



2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 10. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Mangler.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
   Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 10. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulvoverflater i kjøkken TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert fuktskade i gulvoverflaten.

   Konsekvens: Dette tyder på at gulvet har vært utsatt for vann eller fukt over tid. Skaden kan påvirke materialets holdbarhet, og utskifting kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg eller ønskes utbedret.



2. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

   Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange. Årsak og eventuelle tiltak bør undersøkes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

2. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

   Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil vann ikke nødvendigvis bli ledet bort som forutsatt, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.…

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
   Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Andre innvendige forhold TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert knirk i gulvoverflater generelt.
   Konsekvens: Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser i gulvkonstruksjonen eller mellom gulvmaterialer. Forholdet er i hovedsak av betydning for komfort og brukskvalitet, men kan også indikere bevegelser eller mindre avvik i underliggende konstruksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser dersom forholdet oppleves som sjenerende eller dersom knirken øker over tid. Eventuelle utbedringstiltak vil avhenge av årsaken til knirken og kan innebære lokal oppretting eller forsterkning av gulvkonstruksjonen.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av deler av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,4 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod og ett skap til oppbevaring i felles kjeller.

Sammendrag tilstand

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og enkelte avvik som kan kreve tiltak. Det bør påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Arealer

TOTALT AREAL

86 m²	72 m²	4 m²	10 m²	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1964)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
10. etasje	72 m²	-	10 m²	**82 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**72 m²**	**4 m²**	**10 m²**	**86 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod
10. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

> **Ukjent år · Utført arbeid**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO**
Matrikkel: **301-88/300/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **124**
Eier adkomstdokumenter: **Piotr Adrian Lewczuk**

Hjemmelshaver: **LINDERUD BORETTSLAG II**

Kunde: **Piotr Adrian Lewczuk**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.08.2026**

Rapportdato: **14.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligtilstand-as.no
Tlf: 48261092



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260089
Addresse	Erich Mogensøns vei 22		
Postnr.	0594	Sted	OSLO
Selgers navn	Piotr Adrian Lewczuk		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Not available

Polise/avtalenr.:

Not available

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Meters (waters and heating), fiber installation - Borettslag. Electricity in 2022 - general check - Kvikk Installation AS Renovation in 2012, 2016 - floors, walls, etc. - Flis Tech AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2026 - That was done by myself painting, etc. - I can assure that painting is not an advanced engineering.2026 - Install new equipment in kitchen (hvitvare)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvikk - delivered to real estate agent.Flis Tech - delivered to real estate agent I believe - if necessary I can deliver later.In general non of infrastructure which is property of Borettslag was changed.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Secure of electrical cable to lamp.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

In the report from Kvikk Installation (that is company used by Borretslag)

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kvikk Installation, changed few outlet sockets.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Real Estate agent should have them.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kvikk Installation

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Yes.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.10.2026

Signert av *Piotr Adrian Lewczuk*

Initialer selger:
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO**	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250296**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80221665**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1002**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **10**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 895 kWh**

Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: 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.

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Borettslag:	**Linderud Borettslag II - Org nr. 955 592 611**			**gnr. 88 bnr. 300**
Adresse:	Erich Mogensønsvei nr.	22	Leil.nr:	1009
Eier:	Piotr Lewczuk			
Felleskostnader:	Se vedlagte kopi av faktura.			
Restanse:	Restanse felleskonader pr. 31.05.2026 / Se vedlagte reskontro. I tillegg kommer inkassoomkostninger			
Konto for betaling av restanse husleie:	1506.42.08753			
Økning av husleie etc:	**Nei**			

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andelsbrev nr:	124	Pålydende	kr	100
Partialobl. nr.	124	Pålydende	kr	17 900

Borettslaget er innmeldt Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.:	pr. 31.12.2025		Se vedlegg - Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.
Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 725**	inkl. mva. - Faktura ettersendes.
Megleropplysninger:	**kr**	**5 400**	inkl. mva - Faktura ettersendes.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	**kr**	**9 375**	inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Byggeår:	1964
Dyrehold:	Tillatt - se husordensregler.
Antall leiligheter:	344
Andre adresser:	Erich Mogensønsvei 14 - 36 (like nummer)
Festeforhold:	Eiet tomt.
Forsikringsselskap:	Gjensidige - polise 91873064
Styreleder:	Hanne Stagrim - tlf. 922 20 351
Vaktmester:	Pål Skøyen, E. Mogensønsvei 20, 0594 Oslo tlf. 971 999 23
Forkjøpsrett:	JA - 22 dager - Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.
Varmtvann/fyring:	Eier betaler et à kontobeløp i tillegg til husleie. Se ovenfor. Oppgjør foretas 1 gang pr år. Avregninger for foregående år sendes ut innen juni.
P-plass / garasje:	Følger ikke leilighet. Kan leies. (Innskuddsgarasjer) Kontakt styreleder.
IN-ordning:	Det er ikke IN-ordning i borettslaget.
Sikringsfond:	Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler/ligningsskjema.
http://linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk

Vennligst informer nye eiere om hjemmesiden til borettslaget.

Oslo, 20.05.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Linderud Borettslag II

I N N K A L L I N G

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

TIRSDAG 14. APRIL 2026 KL. 18.30
på Linderud Skole, Auditoriet

Kl. 18:00 til 18:30
Registrering av møtedeltakere. Utfylt fremmøteseddel/fullmakt må leveres!

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2025
3. Regnskap 2025
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag
1. Endring av vedtekter vedr. ekstern styreleder
2. Endring av ordensregler vedr. ro i leilighetene
3. Utskifting av postkasser
4. Parkeringsplassene på gårdsplassene begrenses
5. Oppgradere inngangspartier
6. Vaskeplass for sykkel

6. Budsjett 2026
7. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2025
- regnskap 2025 / budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- 6 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2025 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 19. mars 2026

STYRET

Styrets årsberetning for 2025

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 8 april 2025 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Saliha Sezen	Erich Mogensøns vei 30
Styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	Erich Mogensøns vei 18

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via MS-Teams.

Borettslagets forretningsførsel ivaretas av **Norberg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjonen er foretatt av **Unic Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært og er:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Vaktmesterdrift AS er fast leid inn 2 halve dager i uken, og har vikariert i ferier og ellers ved behov. Petter Holt har vært vikar og også leid inn ved behov

Borettslagets e-postadresse:	LB2@Linderudbo.no
Vaktmesters e-postadresse:	Vaktmester-L2@Linderudbo.no
Informasjon og regelverk finnes på:	www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen 8 april 2025 ble avholdt på Linderud skole, i auditoriet. Årets generalforsamling avholdes samme sted den 14. april, med start kl. 18:30. Lokalet er i år leid til kl. 21.00.
I perioden 8 april 2025 – 15 april 2026 er det avviklet 15 styremøter.

2. Økonomi

a) Styret har jobbet etter et stramt budsjett. Det oppsto noen uforutsette utgifter til vanntilførselen og bytte av noen pumper for vann og varme. Regnskapet for år 2025 viser negative disponible midler og vi ble derfor nødt til å øke fellesutgiftene med 14.5 % fra 1. mars 2026.

b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2026 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og de kommunale avgiftene leder økningen i år igjen.

c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.

d) Budsjettet for 2026 blir også stramt.
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I 2025 la vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år», pluss andre nødvendige tiltak som ikke er med i rapporten.

e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om vinteren, og det forventes at dette vil vedvare. Borettslaget har inngått avtaler om Norgespris på strøm og fjernvarme.

3. Vaktmester

a) Pål Schøyen var sykemeldt en periode våren 2024; dette synliggjorde hvor sårbare vi er – mange oppgaver ble ikke utført innen rimelig tid.
Styret inngikk derfor avtale med Vaktmesterdrift AS, som nå er fast leid inn 2 halve dager i uken og i tillegg skal vikariere i ferier og ved akutte behov.
Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.

b) Styret vil takke alle som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget.

c) Timene som Vaktmesterdrift AS og Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

a) **iLOQ elektronisk låsesystem** for inngangsdører og fellesrom ble innført fra starten av 2025. Systemet gir mulighet for individuell styring pr. nøkkel av tilgang til dører, og man kan blokkére nøkler som er mistet eller i uvedkomnes hender. Man kan også sette tidsrom for tilgang til enkelte dører, i vårt tilfelle er det gjort for vaskeriene der det tidvis har vært uønsket nattlig aktivitet.
Systemet dekker nå alle felles dører inne, mens montering på dører til uteboder er planlagt.

b) **Nødlys og styring av lys med bevegelsessensorer i bodene**
Det ble forrige år installert nye nødlysarmaturer i oppgangene.
OBS! Forskriftene krever 1 times funksjonstid etter bortfall av strøm eller aktivering av brannalarm. Nødlysene har ikke batterikapasitet til å lyse en hel natt uten strømtilførsel.
Det er montert bevegelsessensorer for styring av lys i bodene. Noen har blitt sittende i stummende mørke når tiden har utløpt, siden sensorene ikke dekker inne i bodene og ikke alle steder i bodgangene.
Mange gamle lysrørarmaturer er byttet til energieffektiv LED-belysning.

c) **Avtrekksviftene**
Samtlige 24 gamle avtrekksvifter, 2 pr. oppgang, er byttet til nye med trinnløs styring. Det har hjulpet veldig på luftkvaliteten i leilighetene.

d) **Baderom – membran og sluk**
Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, som har ført til pålegg om renovering.
- Ved renovering skiftes det som regel sluk. Borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.

e) **Vinduer**
Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.

f) **Oppussing**
Veiledningen **«Tekniske anlegg i leilighetene»** bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Det er ikke lov å fjerne eller utvide åpninger i bærevegger av armert betong.
Dokumentet er tilgjengelig fra http://www.Linderudbo.no/L2/.

5. TV og Internett

a) TV fellesavtale

Borettslaget inngikk TV-fellesavtale med **Telia** (tidl. Get) i april 2019 for 3 år, og fornyet avtalen i 2023. Avtalen med Telia går ut 1. oktober i år. Styret vil se på om vi skal reforhandle avtalen eller se på andre løsninger. Hver husstand velger i dag kanaler fra en meny for inntil 40 «poeng» som er inkludert i avtalen. Man kan også velge å stå utenfor avtalen på årsbasis, se punkt nedenfor.
Månedsprisen ble økt til 372 kr. etter forlik mellom TV2 og Telia:

- **TV2–Telia forhandlinger 2025**
  1. mars meldte Telia om brudd i forhandlingene om fornyelse av deres avtale med TV2, og at all aksess til TV2-kanaler og strømmetjenester dermed ble fjernet.
  Telias abonnenter fikk i mellomtiden 50 ekstra poeng til å velge annet innhold.
  1. juli ble enighet oppnådd. De nærmeste månedene etterpå ble flere betingelser i abonnementet endret: TV2-Play **med reklame** «koster» nå 10 poeng, men i vår avtale har man nå fått 40 poeng mot tidligere 30. TV2-Play **uten reklame** (som vi før hadde inkludert) koster nå 40 poeng.
  Leilighetenes månedspris økte så med 70 kr. fra 15. september!
- **TV-boks/dekoder**: Fellesavtalen inkluderer nyeste boks, som nå er «**Telia Play box**». Den gir flere typer TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie. Opptak fås mot tilleggspris.
  «**Get Box Micro**» boks, delt ut i 2019, sluttet å fungere 17. juni 2025. Etternølerne oppgraderte ikke før boksen deres ikke fungerte lenger. Det er kjent for Borettslaget at svaksynte har problemer med å lese skjermmenyene for betjening av de nye TV-boksene, og at en del blir forvirret av de mange funksjonene. Dette menystyrte designet benyttes også i smart-TVer.
- **Eierskap**: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.

- **Reservasjonsrett**: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 20. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var totalt 72 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen ved fristen 20. november 2025.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med ATMcom for Internet fellesavtale til **195** kr/mnd. med hastigheten 1 Gb/s symmetrisk. Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. gammel router med bare 100 Mb/s hastighet (LAN1-lampen på fiberboksen er grønn for 1 Gb/s, men gul for 100 Mb/s).

c) Fibernett

En fibernett-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene».
Dessverre skjer det ofte ved oppussing at veggboksen åpnes og skrus løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.
OBS! Pr. desember 2025 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videoovervåkning: Vestibyler, vaskerier og gårdsplasser

a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble så montert i alle vaskeriene i juni 2020, og senere samme år i trappegangene ned til kjelleren i EMv 26-30 pga. gjentatte hendelser.

b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak skal primært benyttes til å avdekke ulovligheter, tyveri og hærverk.

c) Politiet har gjentatte ganger kontaktet oss for å se på opptak etter hendelser i nærheten..

7. Vaskeriene

a) **Betalingssystemet «EasyPayment»** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles og kjøpes av vaktmesteren.
VIPPS kan også brukes for betaling i vaskeriene, som alternativ til PayPal.

b) **Reservering:** Etter misbruk av reservasjonssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.

c) I de 4 **vaskeriene** er det nå flere valgbare språk på vasketerminalene: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

d) Adgang til vaskeriene er nå sperret for inngang i perioden ½ time etter vasketid slutt frem til ½ time før vasketid start.

8. Garasjer

a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.

b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10.000 kr.
- Månedsleien er 300 kr. for ordinær garasje.
- Månedsleien er 350 kr. for garasje med elbil-lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365 by Whatif, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365 by Whatif.

c) Det er til nå lagt til rette for elbil lading i garasjene 35-80, 93-96, 99-129. Ved utlysning av garasjer med lader er det mange flere søkere enn garasjer. Samtidig har vi garasjerekker med monterte ladere der en vesentlig del av brukerne har ikke-ladbare biler. Det er uheldig.

d) Styret har besluttet at folk som lader elbil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjene, **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **elbil lading vil medføre brannfare.** Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. Elbil Ladestasjoner

a) Vi har 6 utendørs ZAPTEC ladestasjoner ved EMv.26 som alle med elbil kan benytte. Brukere må etablere et kundeforhold til Charge365 by Whatif og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Charge365 by Whatif. **Gebyrendring**: Fra 1. mars krever Charge365 89 kr. pr. ladepunkt/måned. Tidligere var gebyrsatsen 15% av strømprisen.

b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. **Biler som står på ladeplasser mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 kan ilegges 330 kr. i gebyr.**

c) Vi har dessverre hatt en del ustabilitet med ladestasjonene. De har koblet seg ut og ikke gitt nok strøm. Kvikk Installasjon har i skrivende stund ikke løst problemet, men observerer at det nå er ganske mange som lader samtidig, og at man nok bør øke max-strøm til anlegget.

10. Parkering

a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedsleien er 150 kr.

b) Gjesteparkeringslassene (1 – 19) **skal IKKE** brukes av beboerne i borettslaget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med **gyldighetsår** (vannmerke), **andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefonnummer** til bileier eller andelseier. Kortet må derfor skiftes hvert nyttår! Ta kontakt med vaktmester for å få nytt gjesteparkeringskort. Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.

c) P-service AS har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er veldig lite feilparkeringer.
Kjøretøy som er registret på adresser i EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen

11. Utearealene

a) Det er gledelig å se at flere og flere beboere som benytter seg av lekeplassene, grillplassene og plantekassene til å dyrke grønnsaker.

b) Vi asfalterte sist høst mateveien fra EMv 14 og bort til bommen ved Linderud senter. Vi ønsker å asfaltere tomten med parkering og gjesteparkering i år.

c) Folk bes om å gi innspill om utearealenes funksjon til Styret eller til vaktmesteren.

12. Renovasjon og kildesortering

a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.

b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge:
Matavfall (grønn), **Plast** (fiolett), **Restavfall** (handlepose).
Tekstiler/klær: Nye regler 2025 sier at disse IKKE skal kastes i restavfall.
Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32. Isopor skal i restavfall, IKKE i papp/papir containerne
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
Veiledning: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, benytter arkitektfirmaet Mad, som 2024-04-05 sendte revidert plan «Endret plangrep» til Plan- og Bygningsetaten. I denne er bl.a. Borettslagets garasjetomt og grøntarealer vest for EM32-36 UTELATT, og man begrenser seg til areal som CityCon allerede eier. Man antyder senere regulering av torg på kommunal grunn.

a) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978 – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.

b) Forhandlingstilbudet som styret tidligere mottok var dårlig for oss. CityCon hadde bl.a. utelatt erstatningsgarasjer og boder, og tok mere areal enn hva vi ble enig om. Styret har ikke hørt noe mer fra dem. Hvis vi skulle få et nytt tilbud fra CityCon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

Mange generes av sigarettrøyk som trekker opp fra underliggende balkonger. Styret får hvert år flere fortvilte klager fra beboere som ønsker røykeforbud.

Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.

- Forbud er vedtatt av minst to norske borettslag tidligere.
  I senere rettssaker om lovligheten av forbudet tapte borettslagene.
- En innglasset veranda er å anse som et oppholdsrom i leiligheten, og røykeforbud kan ikke innføres.

Vi har det siste året fått veldig mange klager på hasjlukt fra enkelte leilighet. Hasjrøyking er fremdeles forbudt.

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

16. Velferdssaker

Borettslaget feiret sitt 60-års jubileum den 12. september, på Linne Hotel. Det var 59 påmeldte. Det ble en svært hyggelig aften med veldig god mat og allsang. Nestleder Tore Botne leste opp Thor Solbergs beretning om Borettslagets tilblivelse og historie fra vårt 50-års jubileum, med tillegg av høydepunkter fra de ti siste årene. Det var mange som mimret, og praten gikk. Tusen takk til festkomiteen, som hadde gjort en veldig fin jobb!

35 påmeldte hadde en veldig hyggelig førjulstur til Strømstad - Sandefjord den 22. november. Et stopp på Nordby ga folk snaue 2 timer til å handle på før vi dro til Color Line og dens fantastiske buffet med masse varme og kalde retter, desserter og kaker. Vi håper flere blir med på neste tur.

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2025 er det overdratt i alt 26 andeler, derav 1 leilighet hvor halvpart er solgt, 1 overført til ektefelle, 2 i henhold til forkjøpsrett og 1 som gave. Det ble overført 3 andeler ved skifte, og var ingen tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2025. Investeringene er langsiktig finansiert med lån.
– Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at underskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 11. mars 2026

Ole Jørgen Hernæs
sign.
Styreleder

Tore Botne	Tor Erik Hjertøy	Saliha Sezen	Abdurrahim Gunaydin
sign.	sign.	sign.	sign.

LINDERUD BORETTSLAG II							
RESULTATREGNSKAP							
		Regnskap		**Regnskap**		**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2025**		**2024**		**2025**	**2026**
Husleie		kr	19 050 835	kr	18 423 574	kr 18 990 000	kr 20 287 000
Parkeringplassleie		kr	134 150	kr	130 050	kr 130 000	kr 150 000
Garasjeleie		kr	599 050	kr	593 803	kr 597 000	kr 608 000
Tomteleie Holt		kr	110 832	kr	99 999	kr 111 000	kr 111 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr	30 000	kr	30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr	110 407	kr	109 450	kr 110 000	kr 75 000
Andel Fellesstyret		kr	36 355	kr	38 354	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr	168 194	kr	243 704	kr 250 000	kr 150 000
Andre inntekter		kr	248 632	kr	165 365	kr 200 000	kr 200 000
Sum inntekter		**kr**	**20 488 455**	**kr**	**19 834 299**	**kr 20 418 000**	**kr 21 611 000**
Driftskostnader							
Revisjonshonorar		kr	26 000	kr	25 000	kr 26 000	kr 27 000
Styrehonorar		kr	350 000	kr	325 000	kr 350 000	kr 350 000
Forretningsførsel		kr	535 008	kr	465 156	kr 535 000	kr 556 000
Personalkostnader	Note 1	kr	1 082 967	kr	946 353	kr 1 100 000	kr 1 250 000
Vedlikehold: bygninger		kr	2 203 249	kr	3 532 074	kr 2 000 000	kr 1 500 000
Vedlikehold: VVS		kr	1 186 705	kr	612 952	kr 1 500 000	kr 1 000 000
Vedlikehold: vaskeri		kr	59 876	kr	82 468	kr 100 000	kr 100 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr	246 349	kr	460 843	kr 250 000	kr 250 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr	986 749	kr	57 812	kr 300 000	kr 400 000
Vedlikehold: heiser		kr	535 776	kr	478 862	kr 550 000	kr 580 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr	30 065	kr	110 698	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr	603 306	kr	582 688	kr 700 000	kr 700 000
Trappevask		kr	466 810	kr	747 652	kr 450 000	kr 550 000
Telia Norge		kr	1 037 512	kr	950 761	kr 966 000	kr 1 166 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr	435 317	kr	436 247	kr 441 000	kr 441 000
Internet-aksess		kr	843 608	kr	833 946	kr 844 000	kr 844 000
Andre driftskostnader	Note 2	kr	550 818	kr	496 833	kr 700 000	kr 500 000
Forsikring		kr	1 044 271	kr	876 965	kr 959 000	kr 1 129 000
Kommunale avgifter		kr	3 327 326	kr	2 971 372	kr 3 517 000	kr 3 801 000
Sum driftskostnader		**kr**	**15 551 712**	**kr**	**14 993 682**	**kr 15 388 000**	**kr 15 244 000**
Resultat før finansielle							
inn- og utbetalinger		**kr**	**4 936 743**	**kr**	**4 840 617**	**kr 5 030 000**	**kr 6 367 000**
Finansinntekter/-kostnader							
Renteinntekter		kr	63 377	kr	147 564	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige		kr	89 307	kr	81 068		
Pantegjeldsrenter		kr	3 475 800	kr	3 820 708	kr 3 668 000	kr 3 032 000
Netto finansposter		**kr**	**-3 323 116**	**kr**	**-3 592 076**	**kr -3 668 000**	**kr -3 032 000**
Årsresultat	Note 3	**kr**	**1 613 627**	**kr**	**1 248 541**	**kr 1 362 000**	**kr 3 335 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital							
Info:							
Nedbetalt på lån	Note 3	kr	3 044 164	kr	2 826 126	kr 2 988 000	kr 3 328 000

LINDERUD BORETTSLAG II				
BALANSE				
Eiendeler				
Anleggsmidler		**2025**		**2024**
Bygninger	Note 4	kr 36 900 876		kr 36 900 876
Garasjer		kr 1 044 000		kr 1 044 000
Friareal		kr 128 024		kr 128 024
Parkeringsplasser		kr 166 804		kr 166 804
Plentraktor	Note 5	kr -		kr -
Sum anleggsmidler		**kr 38 239 704**		**kr 38 239 704**
Omløpsmidler				
Dører på lager		kr 16 413		kr 16 413
Utestående fordringer		kr -		kr 198 894
Andel Fellesstyret		kr 131 781		kr 95 426
Husleierestanser		kr 207 100		kr 288 714
Forskuddsbetalte kostnader		kr 695 136		kr 640 683
Bankinnskudd		kr 574 433		kr 2 095 174
Sum omløpsmidler		**kr 1 624 863**		**kr 3 335 304**
Sum eiendeler		**kr 39 864 567**		**kr 41 575 008**
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
Andelskapital		kr 34 400		kr 34 400
Annen egenkapital	Note 3	kr -32 914 992		kr -34 528 619
Sum egenkapital		**kr -32 880 592**		**kr -34 494 219**
Langsiktig gjeld				
Borettsinnskudd		kr 5 600 800		kr 5 600 800
Tilleggsinnskudd		kr 2 203 200		kr 2 203 200
Depositum garasjer		kr 1 690 000		kr 1 640 000
Lån Handelsbanken	Note 6	kr 34 293 283		kr 36 389 751
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 6	kr 20 486 003		kr 21 291 637
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 6	kr 6 757 097		kr 6 899 159
Sum langsiktig gjeld		**kr 71 030 383**		**kr 74 024 547**
Kortsiktig gjeld				
Foskuddsbetalt husleie		kr 379 560		kr 325 980
Avsatt styrehonorar		kr 350 000		kr 325 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 49 350		kr 45 825
Kreditorer		kr 798 919		kr 1 205 718
Påløpte renter		kr 17 028		kr 20 468
Skyldig skattetrekk		kr 29 222		kr 33 555
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 27 273		kr 27 552
Skyldig feriepenger		kr 63 424		kr 60 582
Sum kortsiktig gjeld		**kr 1 714 776**		**kr 2 044 680**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 39 864 567**		**kr 41 575 008**

Oslo, 28.01.26
31.12.25

Ole Jørgen Hærnes
styreleder

bankID

Tore Botne	Abdurrahim Gunaydin	Tor Erik Hjertøy	Saliha Sezen

Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS

LINDERUD BORETTSLAG II

Noter til regnskap 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

Linderud Borettslag II er et borettslag i Oslo

Note 1	Personalkostnader	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Vaktmesterlønn	kr 453 536	kr 421 585		
	Vikartjeneste	kr 385 400	kr 298 007		
	Telefon: innberettet for fri tlf	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr 1 937	kr 1 802		
	OTP	kr 30 800	kr 25 691		
	Påløpne feriepenger	kr 63 424	kr 60 582		
	Arbeidsgiveravgift	kr 143 478	kr 134 294		
		kr 1 082 967	kr 946 353	kr 1 100 000	kr 1 250 000

Selskapet har sysselsatt 1 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2	Andre driftskostnader				
	Gårdsutstyr	kr 20 683	kr 14 289		
	Snørydding	kr 52 765	kr 49 455		
	Skadedyrbekjempelse	kr 35 640	kr 36 255		
	Husleieservice	kr 129 424	kr 121 468		
	Containertømming/søppel	kr 94 320	kr 117 433		
	Andre honorarer	kr -	kr 21 725		
	Telefon	kr 32 940	kr 14 098		
	Andre kostnader	kr 79 957	kr 77 003		
	Annonser	kr 1 688	kr 1 688		
	Gaver	kr 18 989	kr 12 180		
	Velferdsmidler	kr 61 991	kr 12 800		
	Bankgebyr	kr 22 421	kr 18 439		
		kr 550 818	kr 496 833	kr 700 000	kr 500 000

LINDERUD BORETTSLAG II

Fortsettelse noter til regnskap 2025

Note 3	**Disponible midler**		
	Disponible midler 01.01.25	kr	1 290 625
	Resultat 31.12.25	kr	1 613 627
	Korrigering depositum garasjer	kr	50 000
	Låneopptak	kr	-
	Avdrag lån	kr	-3 044 164
	Avskrivning	kr	-
	Endring disponible midler	kr	-1 380 537
	Disponible midler	**kr**	**-89 912**

Note 4 **Bygninger**

Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.
Markedsverdi av balanseført eiendom er etter styrets vurdering høyere enn ekstern gjeld.

Note 5 **Plentraktor**

Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet

Note 6 **Langsiktig gjeld**

Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,05 %/nedbet 2037
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,05 %/nedbet 2041
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,05 %/nedbet 2048
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter
med kr 88.310 til store leiligheter med kr 208.870.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag Ii

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag Ii som viser et overskudd på NOK 1 613 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 19. mars 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

19.03.2026 10:43:33

Signaturmetode

BankID (NO)

Forslag 1: Vedtektenes §11.1 a-b: Tillate valg av ekstern styreleder.

Forslagsstiller: Styret

Gjeldende vedtekter, revidert 2025-04-08:

11.1 Styrevalg

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

a) Styreleder
b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg
d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

. . . . . .

Forslag til endring:

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen et styre bestående av:

a) Styreleder
b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Disse skal i utgangspunktet velges **blant andelseierne og deres ektefeller/partnere.**

Dersom det tross iherdig innsats ikke er mulig å finne en valgbar kandidat til **styreleder** i dette utvalget, kan Generalforsamlingen velge styreleder fra annet sted.
Det må i så fall skje med minst **2/3** av de avgitte stemmene.

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg
d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

. . . . . .

Styrets kommentar til forslaget:

Det har over tid blitt stadig vanskeligere å finne folk som er villige til tillitsverv. Endringen er en sikkerhetsventil **HVIS** det ikke lykkes å finne en villig (og egnet) kandidat til å være styreleder, som er en omfattende og tidkrevende oppgave.

Forslag 2: Ordensreglene pkt. 1: Ro i leilighetene –Støyende håndverksarbeid

Forslagsstiller: Styret

Gjeldende ordensregler, pkt. 1, fra 2021-05-18

LEILIGHETENE

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

Forslag til endret pkt. 1:

LEILIGHETENE

1. Enhver har krav på nattero mellom **kl. 23:00 til kl. 06:00**.
   Håndverksarbeid som medfører støy kan utføres:
   a. Mandag-Fredag: **Tillatt kl. 07:00-20:00**
   b. Lørdag: **Tillatt kl. 08:00-18:00**
   c. Søndager, helligdager, off. høytidsdager: **Ikke tillatt hele dagen**
   d. På påske-, pinse- og juleaften **Ikke tillatt etter kl. 16:00**
   (iht. Lov om helligdager og helligdagsfred, §3)
   e. Nyttårsaften **Ikke tillatt etter kl.18:00**

   Akuttreparasjoner kan likevel utføres når strengt nødvendig.

Forslag 3: Utskifting av Postkasser

Forslagsstiller: Kjell Weihe, EM24

At postkasseanlegget i EM 24 blir byttet ut. Dette ettersom det av og til (etter at postmannen har vært der) ikke går helt i lås. Posten har sagt at dette kommer av at det er gammelt. Dette er ikke bra. ***Anlegget må skiftes****.*

Foreslår at styret gis i oppdrag å skifte ut postkasseanlegget.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret fikk et oppdrag på GF-2020: Forslag 3 (Kjell Haabet & Mariane Sandholdt) om STØRRE postkasser.
Større kasser viser seg å passe dårlig inn i vestibylene, og ville bli kostbart.
Styret har lagt det forslaget vekk. **Pakkebokser** er nå veletablert for utlevering.

Weihe angir ikke noe behov for større kasser, men peker på at de eksisterende er utslitt. Styret vil se på mulighet til å pusse opp, skifte låser og hengsler på de eksisterende postkassene.

Forslag 4: Parkeringstillatelse på gårdsplassene begrenses

Forslagsstiller: Kjell Weihe, EM24

*At vaktmesters adgang til å innvilge dispensasjon fra parkeringsreglene endres fra å gjelde ubegrenset **til 30 minutter**. Dette vil gå ut over bla de som pusser opp, men det er viktigere å ivareta brannsikkerheten. Slik det er idag kommer ikke brannbilene frem om det hender noe. Og det er ikke godt nok å begynne å ringe bileierne i en slik situasjon.*

Foreslår at nevnte regler om utstedelse av dispensasjon for vaktmester strammes inn som nevnt over.

Styrets kommentar til forslaget:

Dette vil vesentlig vanskeligjøre tilgang til verktøy og materiell for håndverkere som er tilkalt av borettslaget, eller som arbeider for beboere i leiligheter. Brann- og Redningsetaten har gjort det klart at **de kommer frem når det er nødvendig**.

Håndverkere som driver langtids oppussing over flere uker kan evt. henvises til gjesteparkeringen en del av tiden.

Forslag 5: Oppgradere inngangspartiet

Forslagsstiller: Yusuf Kutluca, EM36

Jeg har et forslag om å oppgradere inngangspartiet. Gjøre inngangspartiet mer moderne ved å male taket hvit og bytte Inne dørene. Kanskje det er mulig å sette opp en tv der også til buss og t bane avganger.

Styrets kommentar til forslaget:

Det er under planlegging å bytte inngangspartiene / ytterdørene, fordi festene til hengslene i aluminiumsdørene er utslitt, og en del av dørene er dratt skjeve av døråpneren, og lukker seg ikke godt.

Styret har nylig avvist et tilbud om informasjonsskjerm i vestibylene pga. årlig pris, sannsynlighet for hærverk, og at tiden for rullérende infoskjermer er forbi. Ruter-appen viser avganger for buss- og T-bane.

Oppgradering av vestibylen er noe det nye styret vil ta opp til vurdering.

Forslag 6: Vaskeplass for Sykkel

Forslagsstiller: Martin Hansen Bakaas, EM22

Jeg ønsker å komme med et forslag:
Opprette en vaskeplass for sykkel. Jeg tenker en plass hvor man kan bruke eksisterende hageslange. Det som trengs er en mulighet for å kunne henge opp sykkelen og kanskje noen heller under for å unngå at det blir en gjørmeflekk.

Eksempel: https://www.youtube.com/watch?v=icneMN3G2-8&t=303s

Vi bor i et paradis for terrengsykling og jeg føler at et slikt tiltak kan øke attraktiviteten for å bo i vårt borettslag for dem som liker å sykle.

Styrets kommentar til forslaget:

Som ett prøveprosjekt vil styret etablere en vaskeplass for sykler.

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Styreleder	Hanne Stagrim	Velges for 2 år

Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem	Ole Edon Johansen	Velges for 2 år
Varamedlem	Mette Fjeldly	Velges for 2 år

Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem	Saliha Sezen	Ikke på valg
Varamedlem	Christine Johansson	Ikke på valg

Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem	Tore Botne	Ikke på valg
Varamedlem	Asle Mandt	Ikke på valg

Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem	Morten Vestli	Velges for 2 år
Varamedlem	Abdurrahim Gunaydin	Velges for 2 år

Valgkomité:

Gro Brenden	EMv. 32	mobil 922 06 629	Velges for 1 år
Filip Henriksen	EMv. 28	mobil 41383168	Velges for 1 år
Øyvind Gerhardsen	EMv. 22	mobil 993 99 346	Velges for 1 år
Benjamin Bagheri	EMv. 18	mobil 959 73 386	Velges for 1 år

Alle er forespurt og sagt ja til vervet

Oslo 04.03.2026

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE						
RESULTATREGNSKAP						
Driftsinntekter:		**2025**			**2024**	
Leieinntekter		kr	130 620		kr	127 620
Renteinntekter		kr	8 750		kr	5 250
Sum driftsinntekter		**kr**	**139 370**		**kr**	**132 870**
Driftskostnader:						
Vedlikehold/skadedyravtale	Note 1	kr	45 032		kr	33 479
Kommunale avgifter		kr	4 687		kr	4 687
Bankgebyrer		kr	31		kr	158
Sum driftskostnader		**kr**	**49 750**		**kr**	**38 324**
Årsresultat		**kr**	**89 620**		**kr**	**94 546**
Årsoppgjørsdisposisjoner						
Andel L I		kr	10 146		kr	10 703
Andel L II		kr	36 355		kr	38 354
Andel L III		kr	10 146		kr	10 703
Andel L IV		kr	32 973		kr	34 786
		kr	**89 620**		**kr**	**94 546**
Note 1 - Vedlikehold						
Rentokil - skadedyravtale etc		kr	45 032		kr	33 479
Sum		**kr**	**45 032**		**kr**	**33 479**
BALANSE PR. 31. DESEMBER						
EIENDELER						
Omløpsmidler:						
Bank		kr	324 844		kr	235 224
Sum eiendeler		**kr**	**324 844**		**kr**	**235 224**
EGENKAPITAL OG GJELD						
Annen egenkapital						
Andel Linderud I		kr	36 774		kr	26 628
Andel Linderud II		kr	131 780		kr	95 425
Andel Linderud III		kr	36 774		kr	26 628
Andel Linderudveien		kr	119 516		kr	86 543
Sum egenkapital		**kr**	**324 844**		**kr**	**235 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**kr**	**324 844**		**kr**	**235 224**
	Oslo, 05.01.25					
	31.12.25					
	Ole Jørgen Hernæs /s/					
	Linderud Borettslag II					
Aseel Mahmoud /s/	Ole Dorholt /s/				Eli Enger (s/	
Boligsameiet Linderud I	Boligsameiet Linderud III				Linderudveien Boligsameie	

(blank)

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

Linderud Borettslag II

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på
ordinær generalforsamling 2026.

Andelseierens navn: ..... E.M. .....

Såfremt andelseieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt gitt til: .....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.)

Dato: ..... Andelseiers underskrift: .....

Linderud Borettslag II

P r o t o k o l l

Linderud Borettslag II avholdt ordinær generalforsamling
tirsdag 14. april 2026 kl. 18.30, i Linderud skoles auditorium.

Styreleder Ole Jørgen Hernæs ønsket andelseierne velkommen.

Tilstede var **48** andelseiere; i tillegg ble **6** fullmakter godkjent.
Det var dermed totalt **54** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte advokatfullmektig Melanie Kristiansen.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

1. Konstituering

Møteleder:	Abdurrahim Günaydin
Referent:	Tore Botne
Regnskapsfører repr.:	Melanie Kristiansen
Tellekorps:	Marianne Hoffmann (EM14) og Guri Mauseth (EM26)
Protokollvitner:	Håkon Kristiansen (EM.16) og Karina Chevtchouk (EM.14)

2. Styrets årsberetning for 2025

Møteleder gikk gjennom årsberetningen punktvis:

4: Vedlikehold av bygninger

→ Radiatorer har i vinter ikke varmet nok.

Styreleder: Vi har konsultert Envatec, som anbefalte analyse av vannet som sirkulerer. Det kan være partikler i vannet, bl.a. rust, som kan tette termostatventilene. Magnetstaver som fanger opp rustpartikler skal monteres. Rensing av systemene er anbefalt.

→ Rulle i vaskeri EM18 defekt? Motstridende utsagn.

→ Rulleklede mangler i vaskeri EM30.

→ Ustabilt varmtvann i EM 14-16-18.
Styreleder: Juuls Rørservice er på sporet.

9: Elbil-ladere

WJ: Våre utendørs ladestasjoner er ikke allment synlige i app. Vi ville tjene på at flere benyttet dem.
Styreleder: Da risikerer vi at det vil være fullt når våre beboere kommer for å lade

→ Det kjøres veldig fort ved EM14 – Spesielt farlig for barn.
Nestleder: Fartsdemperne ble veldig slake etter asfalteringen i fjor høst. Må utbedres!

→ Det er mange biler som kjører vår matevei for ærend til Linderud Senter.
Styreleder: Google sender trafikk den veien. Vi har forsøkt å kontakte dem – det er ikke lett.

11: Utearealene

→ Flytte teppebankestativ ved EM14-16-18 vekk fra plantekassene, f.eks. til bak garasjerekke mot Veitvet.

12: Kildesortering

Styreleder: Vi kan få gebyr for manglende/feil kildesortering. Så langt har vi sluppet det.

EJ: Det er på trappene med separate containere for glass og metall.

14: Røykeforbud

WJ: Skal det være lov å røyke rett utenfor inngangsdørene?

…

Brann 2025-11-26 i leilighet EM20 8.etg - Var påsatt av beboeren. Spredte seg ikke.

Brannkonsept: «Hver leilighet er en branncelle. Når det ikke brenner i leiligheten du er i: Bli i leiligheten med lukket entrédør til evt. ordre om evakuering eller at faren er over.**»**

HKS: Etterlyser varsling av beboerne – SMS?

Nestleder: Har vært vurdert. Vi må kunne varsle enkeltgrupper, som blokk eller oppgang. SMS-varsling må ikke brukes i utide.

ØG: Branninstruks bør revideres og distribueres til alle.
- Har man vurdert å montere et felles brannvarslingssystem?

Melanie K: Man har gått vekk fra krav om automatisk felles brannvarsling.

Nestleder: System med alarmsentral så man kan se hvor alarmen kom fra er ønskelig. Varsling av alle hver gang noen steker litt for mye virker mot sin hensikt.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2025 og Budsjett for 2026

Styreleder kommenterte poster det var spørsmål om.

→ Budsjett for inntekt fra vaskerier er redusert.
Styreleder: Bruken av vaskeriene er synkende.

Trappevask: Flere uttrykker at det gjøres en utilstrekkelig jobb.
Nestleder: Styret valgte «økonomipakke» da vi inngikk avtale med Eurox.
Hvis vi vil ha bedre kvalitet er det sannsynlig at vi må betale for mer tid til å gjøre jobben.

Vedtak: Regnskapet for 2025 og Budsjettet for 2026 ble enstemmig godkjent.

4. Fastsettelse av styrehonorar

Innstilling: Uendret beløp, **350.000** Kr.
Varamedlemmer som møter på styremøte sammen med det faste styremedlemmet får nå godtgjørelse.

Vedtak: Styrehonoraret beholdes uendret på 350.000 kr.

5. Forslag

5.1 Endring av vedtektenes §11.1 Styrevalg: Ekstern styreleder som siste utvei.

Forslagsstiller: Styret.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, ref. vedtektenes §14.

Vedtak: Vedtatt mot 5 stemmer.

5.2 Ordensreglenes §1: Ro i leilighetene – Tider for støyende håndverksarbeid

Forslagsstiller: Styret

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

5.3 Postkasseanlegget – Må skiftes ut

Forslagsstiller: Kjell Weihe

Vedtak: Avvist, 43 stemmer mot.

Styret vil innhente anbud på renovering.

5.4 Parkeringstillatelse på gårdsplassene begrenses

Forslagsstiller: Kjell Weihe

Vedtak: Avvist enstemmig.

5.5 Oppgradere inngangspartiet

Forslagsstiller: Yusuf Kutluca

Vedtak: Avvist enstemmig.

5.6 Vaskeplass for Sykkel

Forslagsstiller: Martin Hansen Bakaas

Vedtak: Vedtatt - Gjennomføres som prøveprosjekt ett sted.

6. Budsjett for 2026

Vedtak: Budsjettet for 2026 ble enstemmig godkjent (under pkt. 3).

Vedtak: Revisors beretning for regnskapet 2025 ble enstemmig godkjent.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

- Ole Jørgen Hernæs stilte ikke til gjenvalg.
- Valgkomitéens kandidat Hanne Kristine Stagrim presenterte seg:
  Utdannet adjunkt, har jobbet i skole og i Skatteetaten men ikke i noe styre.

Vedtak: Hanne Kristine Stagrim ble enstemmig valgt til ny styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det ble ikke foreslått andre kandidater enn de valgkomitéen hadde innstilt.

Nye:

- Morten Vestli har styreerfaring, er utdannet ingeniør, har jobbet 20 år på FHI.
- Ole Edon Johansen har vært driftsleder i to borettslag på Haugenstua i flere år, og har bodd i vårt borettslag i tilsammen 23 år.

Vedtak: Styre- og varamedlemmer ble enstemmig valgt iht. valgkomitéens innstilling.

Styret for 2026-2027 er da:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
- alle -	**styreleder**	Hanne Kristine Stagrim	EM. 24	1112	Nyvalgt for 2 år
EM. 14-16-18	styremedlem	Morten Vestli	EM. 18	410	Nyvalgt for 2 år
	varamedlem	Abdurrahim Günaydin	EM. 18	205	Valgt for 2 år
EM. 20-22-24	styremedlem	Tore Botne	EM. 20	908	Ikke på valg i år
	varamedlem	Asle Mandt	EM. 22	910	Ikke på valg i år
EM. 26-28-30	styremedlem	Saliha Sezen	EM. 30	1318	Ikke på valg i år
	varamedlem	Christine E. Johansson	EM. 28	116	Ikke på valg i år
EM. 32-34-36	styremedlem	Ole Edon Johansen	EM. 34	1222	Nyvalgt for 2 år
	varamedlem	Mette Fjeldly	EM. 32	920	Gjenvalgt for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Gro Brenden har fungert som leder for Valgkomitéen.

Vedtak: Valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt.

Valgkomitéen for 2025-2026 er:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
EMv 14-16-18	valgkomité	Benjamin Bagheri	EM. 14	202	Gjenvalgt for 1 år
EMv 20-22-24	valgkomité	Øyvind Gerhardsen	EM. 22	1209	Gjenvalgt for 1 år
EMv 26-28-30	valgkomité	Filip A. Henriksen	EM. 28	424	Nyvalgt for 1 år
EMv 32-34-36	valgkomité	Gro Brenden	EM. 32	120	Gjenvalgt for 1 år

OBS! Styrets veiledning «Valgkomitéens oppgaver» kan hentes fra http://Linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk

8. Avslutning

Avtroppende styreleder Ole Jørgen Hernæs:

«Jeg lovet å ikke sitte i 44 år som Thor Solberg gjorde. Det er oppfylt!»

«Jeg har kjøpt blomster til de som går av: Tor Erik Hjertøy og meg selv»

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:37.

–o–

Abdurrahim Günaydin
møteleder

Tore Botne
referent

Håkon Kristiansen
protokollvitne

Karina Chevtchouk
protokollvitne

Vedtekter for Linderud Borettslag II

Revidert 2026-04-14

Oversikt

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

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

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

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

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

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

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

2.3 Sameie av andel

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

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

2.4 Offentlige andeler

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

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

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

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

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

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

3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

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

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

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

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

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

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

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

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

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

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

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

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

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

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

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

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

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

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

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

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

6.3 Reparasjoner og utskifting
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:
a) Vinduer, herunder termoruter,
b) Radiatorer,
c) Ytterdører til boligene,
samt reparasjon eller utskifting av:
d) Sluk på bad,
e) Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
f) Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
g) Garasjer.

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET: VALG, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen et styre bestående av:

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Disse skal i utgangspunktet velges blant andelseierne og deres ektefeller/partnere.
Dersom det tross iherdig innsats ikke er mulig å finne en valgbar kandidat til **styreleder** blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, kan Generalforsamlingen velge styreleder fra annet sted.
Det må i så fall skje med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

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

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

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

11.2 Styremøter

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

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

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

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

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

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

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

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

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel (35) av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

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

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

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

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

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

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

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

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

g) Generalforsamlingen 14. april 2026 vedtok tillegg i §11.1 Styrevalg pkt. a): Mulighet til valg av ekstern styreleder som et siste alternativ.

ORDENSREGLER

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

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

LEILIGHETENE

1. **Enhver har krav på nattero** mellom **kl. 23:00 - 06:00**.

   Håndverksarbeid som medfører støy er begrenset til følgende tider:

   a) Mandag-Fredag: kl. **07:00 - 20:00**
   b) Lørdag: kl. **08:00 - 18:00**
   c) Søndager, helligdager, offentlige høytidsdager: **Ikke tillatt**
   d) Nyttårsaften kl. **08:00 - 18:00**
   e) Påskeaften, Pinseaften og Juleaften kl. **08:00 - 16:00**
   (iht. Lov om helligdager og helligdagsfred, §3)

   Akuttreparasjoner kan likevel utføres når strengt nødvendig.

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

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

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

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

BYGNINGENE

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

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

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

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

RENHOLD OG SØPPEL

10. Kildesortering

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

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

11. Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.
Ukentlig: Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider).
(NB! Siden 2003 er vask av gulv på avsats og i trapp satt bort til et rengjøringsbyrå)

- **Ved behov**: Vegger og lampekupler.
- **Årlig**: Matbod i kjeller.

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

UTEOMRÅDET

12. Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.

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

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

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

DYREHOLD

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

DIVERSE

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

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

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

* * *

Ordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i Linderud Borettslag II **2026-04-14**.
De erstatter tidligere regler av 1967-06-22,
revidert 1999-03-25, 2002-04-18, 2003-04-08, 2012-03-27, 2021-04-27.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2023
	201614074 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	ERICH MOGENSØNS VEI 22	Eiendom:	88/300/0/0
Tiltakshaver:	LINDERUD BORETTSLAG II	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erich Mogensøns vei 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis i eksisterende sjakt, mottatt 17.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614074			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - plassering heis			1/9
Heistegninger			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
LINDERUD BORETTSLAG II, v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Vollebekkveien 2 B, 0598 OSLO

Gnr. 88 Bnr. 300

Erich Mogensønsvei 20-22-24

Jnr. 2367-1961

Boligblokk

Bygningsenhetsnr.: 80221665

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldt SER ~~29-9-60~~ Type N Nw

18/9-64

Innlegges inntil ev. lager
ovn f. utt. innlagrummet.
16/1-50. IT

Sanert 1/4-80 B. T.
dato sign.

Film foreligger av 1

5355

Arbeidets art: Boligblokk (skivehus i 12 etasjer) S.3.

Ansvarshavende: Mürmester Josef Pedersen Bankv. Gatbyt 3, Oslo. 385/25

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
88	300	hus S. 3	

Matr.nr.: Linderud

Adresse: Erich Hogensmor. 20-22-24

~~Vegh. Statstjenestemennenes Boligbyggelag~~
~~v/sos.insp. Skaug~~
Linderud Boretslag v/Kreditkassen Eiendomsavd.

Puss- og innredningstil.

Brukstillatelse 18/9 64

Meldinger:

- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☒ Veivesenet
- ☒ Vann- og kloakkvesenet, rør.avd.
- ☐ Pipesttest
- ☒ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☒ Heisattest
- ☐
- ☐

STATISTIKK-PLIKTIG

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den Sign.

Ferdigattestert

Byggetillatelse: Graveltr. 4/9-62.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02367
Mottatt 21 JUL 1961
G nr. B nr.
Bl. nr.

86/1 Linderud
J.nr. 61/2367.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5[III] *41 72 00

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl. S, 3,

Registreringsopplysninger

Byggested (adresse): Linderud - Statstjenestemennenes Boligbygge- | Gårdsnr. 88 | Bruksnr. 1 | Parsellnr. del av

Byggherre: lag v/sos.insp.Skaug, Poststyret | Adresse og telefonnr.: Dronningensgate 15- 41 77 00

Byggemelder: Arkitekt m.n.a.l. F.S. Platou | Adresse og telefonnr.: Rådhusgaten 23 - 42 09 26

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x)
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☒ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb.
☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet

Materiale:
☐ Tre ☒ Mur ☒ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedligger:

Situasjonsriss	M. 1 : 1000	Bl.nr.			5 eksemplarer
Plan av normaletasje, underetg. og kjelleretg.	" 1 : 100	"	"	106	in duplo
Fasader -nord og vest	" 1 : 100	"	"	107	" "
" -øst og syd	" 1 : 100	"	"	108	" "
Snitt, takplan, takoppbygg	" 1 : 100	"	"	109	" "

Skivehuset har beliggenheten B 3 i Boligfeltprosjektet Linderud.

Nabovarsel V. § 132

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet.
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
Se vedlagte oppgave over naboer, og Postverkets kvittering for rekomandert forsendelse av nabovarsler.	

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

BYGNINGSENHETS nr. 8 1099 116675

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:

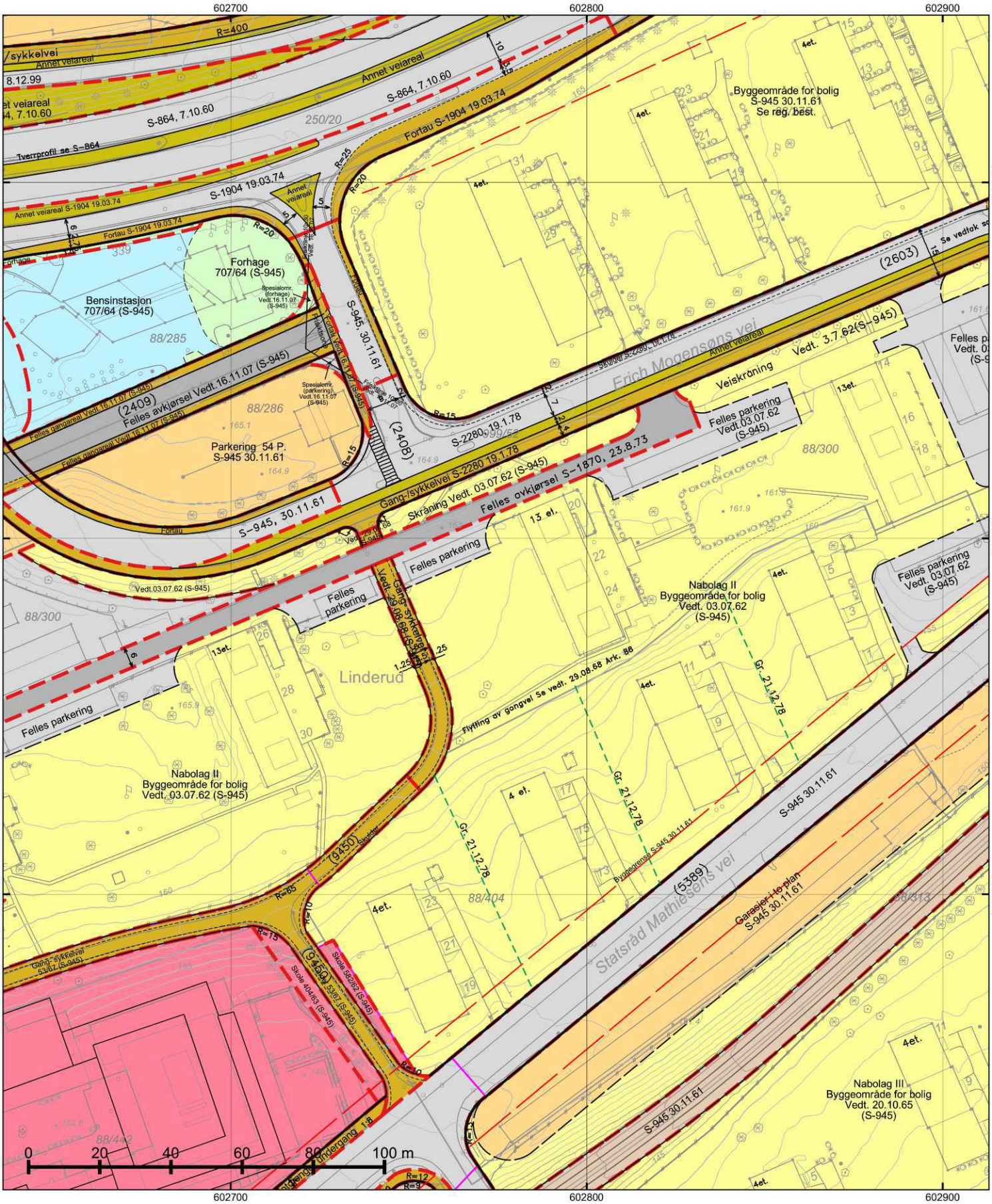
		Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.	Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med v.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Netto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller herav bruksrom [1]	540 m²	m²		78	3 rom + kj.	78 X	78 X			78 X	Kontorer: m²
Underetasje	553 "	"	1050		"						Butikker: m²
1. etasje	577,5 "	561 "	700		"						Industrilokaler: m²
12 etasjer	"	"	1050		"						Garasjer: m²
4 577,5 m²	6930 "		5250		1 rom + tekj.						Boliger: 5,756 m²
"	"	"			1 rom + f.kj.						6
Sum br. areal	8600,5 m²	m²			enkeltrom						Antatt verdi av bygge-arbeide, eksklusive tomt:
Uthus, garasj	m²	m²	Byggesaksgebyr kr. 8050	Sum leiligh. 78	Samlet ant. rom (ikke kj.) 234						4.500.000.-
Påvisning	Gravetill.		Påvisn.gebyr kr. 80	1	2	3	4	5	6	7	8

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.

R. A. - OSLO

Vedtatt av st 24/7-64

11.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse unngåes og opp.)	Oppforet ventilert tretak med fall mot innvendig nedløp, støpt gesims. 1. Armert betong - ca. 21 cm 2. Isolasjon - 2 lag 5 cm sydde mineralullmatter 3. Oppskolede sperrer, 1" takbord, 2 lag takpapp.
12.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo	15 cm armert betong, 10 cm lettbetong 3 stk. á 6,4 x 6,6 x 2,5 m heisemaskinrom og vifterom. Oppbyggene bindes sammen med terrasser og "pergolatak" mellem dem. 4 stk. ventilasjonskamre med motorhus direkte på tak á ca 1,5 x 1 m.
13.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasade framspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Balkonger: 3,5 x 1,5 m inntrukne, støpt plate - 2 cm isopor mot støpt dekke og mot vegg - 78 stk. Rekkverkhøyde 1,1o m Takterrasse: Se pkt. 12- 2 stk.á 6,4 x 7,5o m Rekkverkhøyde 1,1o m. Baldakiner over inngangeri- 4 stk. á 3,5 x 1,1o m.
14.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Støpt trappehus- Prefab. trappeløp og reposer av betong. Bredde: 110 cm - Lysåpning mell. rekkverk 4o cm- o,7 m2. Fri høyde: min. 2,4o m, stign.forhold: opptr. 16,5 cm, inntr. 25,7 cm. Lysforhold: overlys 4,3 x 0,9 m over trapp m/røkavtrekk. Rekkv.høyde: 0,9 m. 1 stk. trinn foran hver inngang - opptr. - 0,15 m.
15.	**Piper og ildsteder:** Materialer, konstruksjoner, dimensjoner, antall ildsteder pr. pipe, ildstedenes art. Nb. Peiser må utføres etter godkjent skjønnstegning.	Ingen ildsteder (fyrpipe i forb. med sentralfyrhus anmeldes særskilt). Søppelnedkast 18" rør, søppelrom på inng.planet - stålglattet med sement.
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere av bygn.tekn.konsulent Hylland.
17.	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	To rader 3" drensrør, fall min. 1 : 100 ført til drenskum og videre til overvannsledning. Fast morenegrus.
18.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Innsendes av Oslo Rørleggerbedrift A/S (ORAS)
19.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Felles vaske-, tørke- og rullerom for hele bygningen , utstyres med vaskemaskiner, bløtekar, sentrifuger og tørker, samt elektrisk rulle. Fall til sluk (vaskeromsgulv) og forskriftsmessig ventilasjon. Vinduer i vaskeri og strykerom.
20.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Mekanisk ventilasjon. Anmeldes særskilt ved Oslo Rørleggerbedrift A/S (ORAS)
21.	**Oppvarmingssystem:** Ovner, elektrisk, sentralv.me. Kort beskrivelse. Fyringsanlegg meldes særskilt til Oslo brannvesen.	Sentralvarmeanlegg med levering fra sentralfyrrom. Sentralfyranlegget anmeldes særskilt.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
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: 158206/ 86533277
Adresse: Erich Mogensøns vei 22
Gnr/Bnr: 88/300
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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje

- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158206/86533277
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: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533277
Deres ref: 9220723

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 88, BNR. 300.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 88, bnr. 300.

GNR. 88 BNR. 300

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1965.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33569 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

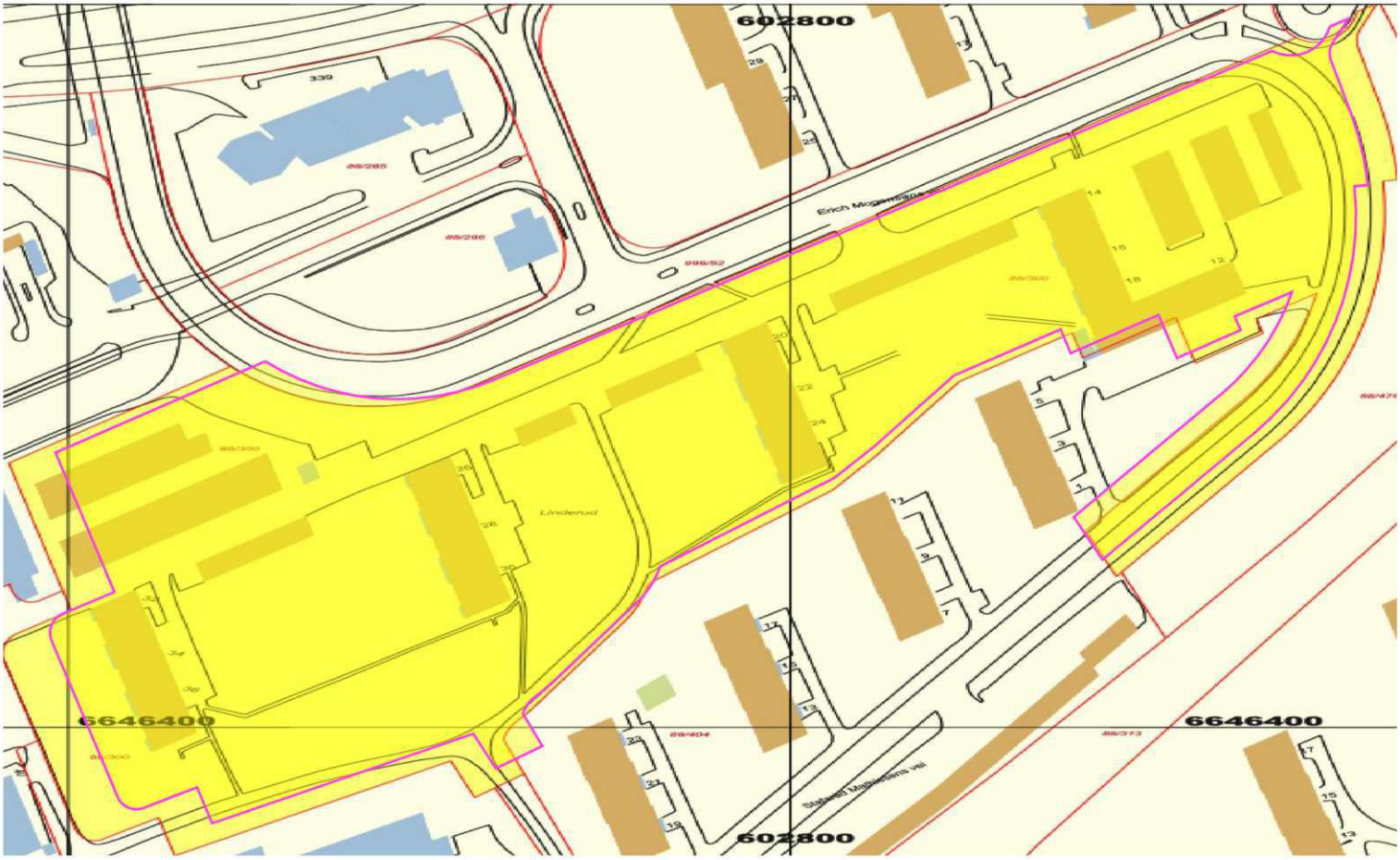
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

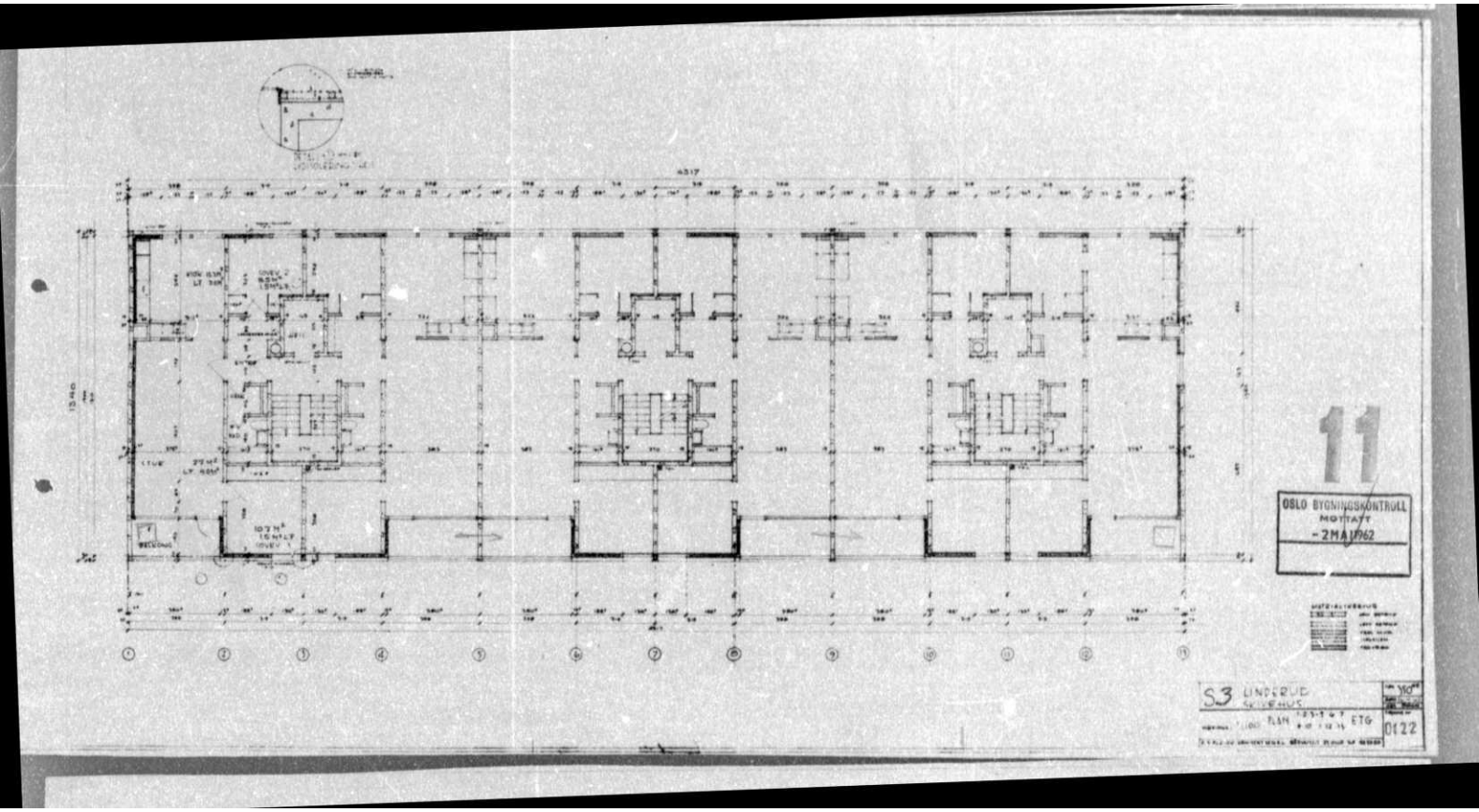
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209309
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 10. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	28.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ERICH MOGENSØNS VEI 22
Postadresse:	0594 OSLO
Matrikkel:	0301-88/300

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209309

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 MAI 1962

S3 LINDERUD
SKOLEHUS
PLAN ETG
0122

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Linderud, Brl.II Al, v/T.Solberg

Erich Mogensøns vei 36-1
0594 OSLO

Dato: 30 OCT 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9601797-10 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode:

Byggeplass:	ERICH MOGENSØNS VEI 20-22-24	Eiendom:	88/300
Tiltakshaver:	Linderud Brl.II AL,v/t.Solberg	Adresse:	Erich Mogensøns vei 36-1, 0594 Oslo
Søker:	Kielland, Per siv. ark.	Adresse:	Sagveien 21, 0458, Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrasseh's	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkongutvidelse

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch- Olsen
Overingeniør

Mohammad Gouravan
Saksbehandler

Likelydende brev til byggherre og ansvarshavende.

Arbeidssted:

Journalnr. 61/2367 Innlevert

Tegn. nr. 1-2-3 ... 5 6 7 8-9-10-11-12-13-14 15-16 17.

Eiets art:

Byg[illegible]s art: Boligblokk (akivehus i 12.etasjer) 3.3. 21/7-61.

Byggested: Gnr. 20 Bnr. 12 14 [illegible]

Byggherre: Aktiebolaget LINDORUD BOMATTSLAN UTGIFTSTRÅDENS EIENDOMS A/S.

Byggemelder: ~~Statstjenestemennenes Boligbyggelag, v/Sekretær Skeug, Drammensveien 15, Oslo.~~

~~Ark. P.S.Platou, Rådhusgt. 23, Oslo.~~

Ansvarshavende: ~~Josef Andreassen A/S~~ Josef Andreassen A/S

Bygningsråd

Byggetillatelse 5/10-62

Igangsettingstillatelse 13/11-62

FERDIGKONTROLL

Rute- og innredningstillatelse

Brukstillatelse 18/9-64

Ferdigbef.

Fjernet mangler 17/12-63

Mangler rettet

UTTALELSER				APPROBASJON	
Byplankont.		20/7	29/8	Dato 19/9 62	N.nr. 3271
Helseråd	V	14/	17/		Bet. 25/9 62
Brannvesen	X	18/	18/	Dato 19/9 62	N.nr. 3272
V. & k. v.					Bet. 27/9 62
				Dato	N.nr.
					Bet.
				Dato	N.nr.
Gransking		[illegible]	6/9 – 4/9 –		Bet.
Fasaderåd		20/7 –		Dato	N.nr.
Bygn.råd		30/8 –			Bet.
				Dato	N.nr.
					Bet.

Tillatt påvist	Gravetillatelse	
X	B	V 27/10 62
X	C1	27/12 62 3363
	C2	
	D	
V	E	Vedl. 4
X	F	
	G	
X	H	Tillatelse for grunnarbeider, byggegrop, forbygning og planering fra Bekkelaget
	I	
	K	

Pipeattest	10/64	V
Gatvattest	9/	0
V. attest		
Hagdattest	/64	UTSKRIFT 6 ANDERSEN 1775
Fyringsanlegg		
Heisattest	3/64	0
Film	X	
Ferdigattest	88 300	

A = ansvarsrett innvilget. B = arbeidstillatelse. C = veisak. D = tilgl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn. H-K = diverse.

Bøe & Siewertsen Oslo Nr. 10950 5000 6-60. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209309
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	28.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ERICH MOGENSØNS VEI 22
Postadresse:	0594 OSLO
Matrikkel:	0301-88/300

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209309

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskift. av vinduer og balkongdører m.m.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr
Erich Morgensøns vei 20-24	Gnr.88/bnr.300	87/689

Byggherre

Linderud Brl. II
Erich Morgensøns vei 12,

0594 OSLO 5

Ansvarshavende

Arne T. Knutsen
Bjørknesveien 8,

1926 HOGSET

ARJ/LO

Dato
21. november 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavlfasader

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Erich Mogensøns vei 20-24	Gnr.88,bnr.300+286	81/765

Byggherre

Linderud BRL 2
Erich Mogensøns vei 12

OSLO 5

Ansvarshavende

Svein Berg
Torgt. 1 B

3501 HØNEFOSS

KV/LJ

Dato
16. desember 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo

V030762

Bebyggelseplan for del av Linderud, gnr. 88, bnr. 1.

V030762 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196202571

Vedtaksdato: 03.07.1962

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1870

Endret reguleringsplan for del av gnr. 88, bnr. 300 og 307, Linderud, som reguleres til tomt for offentlig bygning dag- institusjon og felles avkjørsel.

S-1870 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.08.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356900
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

17264

Bebyggelse plan for skoletomter på Linnerud. Gnr. 88 bnr.266.

17264 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.1964

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 196402774

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

40563

Tomtedelingsplan for skoletomter og foretningssenter på Linderud, gnr. 88 bnr. 1 m.m

40563 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.07.1963

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 196302603

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1984

Endret reguleringsplan for Erich Mogensøns vei(2403), mellom Vedtvetveien og Statsred Mathiesens vei, Oslo kommune.

S-1984 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.01.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401412
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

40463

Bebyggelse plan for skoletomter og forretningssenter på Linderud, gnr. 88 bnr. 1 m.m. fl.

40463 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.07.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196302599
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kart se sak 423/63
Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V011007

ERICH MOGENSØNS VEI 38, LINDERUD SENTER. Mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for gnr. 88 bnr. 307, deler av bnr. 402, 418 og gnr. 250 bnr.20

Vedtaksdato: 01.10.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200707880
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4185, S-4158

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4158, ERICH MOGENSØNS VEI 38, LINDERUD SENTER, Gnr. 88, bnr. 307

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~..

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200707880 og datert Plan- og bygningsetaten 14.09.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (lokalsenter og bevertning).
- ***Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)***
- ***Friområde - Turvei D3***
- ***Fellesområde - felles avkjørsel.***

§ 3. Utnyttelse
Maksimal tillatt utnyttelse er ~~T-BRA=25.750m^2.~~ ***BRA = 54.600 m^2***, ***hvorav BRA = 16.300 m^2 er parkeringsareal (biloppstillings-, atkomst- og manøvreringsareal).***
~~Parkering på bakkeplan og areal for parkering under bakkeplan inkludert tilhørende atkomst- og manøvreringsareal skal ikke inngå i beregningen av T-BRA. Bruksareal under terreng regnes med i beregninger av tillatt bruksareal (T-BRA) dersom de ikke benyttes til parkering eller trafikkformål.~~

§ 4. Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og maksimale gesimshøyder. Heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger kan tillates oppført inntil 4,0 m over maksimal gesimshøyde og skal utformes som en integrert del av byggets takflate. Oppbyggene skal være tilbaketrukne fra fasadelivet og ikke utgjøre mer enn 20 % av byggets totale takflate.

Parkering under terreng skal opparbeides innenfor den på plankartet viste grense for underjordisk parkeringsanlegg og angitte byggehøyder.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for anlegg samt byggeplan for midlertidig omlegging av gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse gis.
Nødvendige oppbygg for heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger kan oppføres inntil 4,0 m over angitt maksimal høyde for parkeringsanlegg.

§ 5. Utforming
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan.

~~§ 6. Avkjørsel~~
~~Avkjørsel er som vist med piler på plankartet.~~

§ ~~7.~~ ***6*** Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anlegges på terreng og i ~~underjordisk parkeringsanlegg etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo~~ ***parkeringsanlegg under terreng.***. ***Det skal opparbeides minimum 420 biloppstillingsplasser og 130 sykkeloppstillingsplasser.*** Minimum 5 % av parkeringsplassene ***for bil*** skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ ~~8.~~ ***7*** Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta. Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis ~~rammetillatelse~~ ***igangsettingstillatelse*** for tiltaket. Utomhusarealene skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

~~***§ 9.***~~ ***8*** Støy
Lydnivå fra tekniske installasjoner i planområdet skal for berørte boliger, også utenfor planområdet, tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 6.

§ 9. Fellesområde - felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr. 88, bnr. 300, 307 og 418 samt eventuelle framtidige eiendommer skilt ut fra disse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801338
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220193, V290976, V161107

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V290868

Endring av regulering av offentlig gangvei på areal av gnr. 88 bnr. 1, tilhørende Linderud Boretslag. Vedtaksdatoen feil på reguleringskartet 18.09.68 skal vere 29.08.68. i følge mikrofilm.

V290868 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.08.1968
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196802388
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Lagt inn etter stikn. bestemmelser av 12.05.72
Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

5367

Regulering av offentlig gangvei på areal av gnr. 88 bnr. 1, tilhørende Linderud Borettslag og Linderud Shoppingsenter.

5367 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.01.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196702545
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Lagt inn etter stikningsbestemmelsene av 12.05.72.
Knytning(er) mot andre planer: S-945

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-945

Regulerings og bebyggelsesplan for gnr.88, bnr. 1 m.fl., Linderud gård.

Vedtaksdato: 30.11.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101440

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 70764, V070266N4, 5367, V290868, V021263, 17572, V231064, V200663N2, 30568, 19467, V201065, V250166, 17264, V180584, V030762, 40563, 58262, 40463, 10067, V161107

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

AD REGULERING AV GNR. 88, BNR. 1 M.FL., LINNERUD M.V.

I medhold av paragraf 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre i møte den 16. november 1961 om regulering av gnr. 88, bnr. 1 m.fl., Linderud m.v. i Oslo. Videre har departementet i medhold av lovens paragraf 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes felles antenneanlegg for blokkene. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrensen for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med felles arealer.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

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

(blank)

Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2025-04-08

Oversikt

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

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

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

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

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

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

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

2.3 Sameie av andel

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

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

2.4 Offentlige andeler

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

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

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

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

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

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

3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

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

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

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

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

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

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

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

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

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

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

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

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

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

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

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

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

5.6 Tilfeldig skade

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

5.7 Varsling av skade

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

5.8 Erstatningsansvar

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

5.9 Ombygging av leilighetene

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

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

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

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

samt reparasjon eller utskifting av:

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

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

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

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

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

11.2 Styremøter

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

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

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

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

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

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

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

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

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

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

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

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

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

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

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

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

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

Linderud Borettslag II

ORDENSREGLER

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

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

LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

BYGNINGENE

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

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

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

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

RENHOLD OG SØPPEL

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

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

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

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

UTEOMRÅDET

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

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

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

DYREHOLD

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

DIVERSE

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

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

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

* * *

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

VASKERIINSTRUKS

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

Husk: Hold orden!

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

(blank)

Linderud Borettslag II

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier: .....

Erich Mogensøns vei …… Leilighet nr. ……

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

Hundens navn: …… Fødselsår: ……

Betingelser:

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

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, ... / .....20……

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

(blank)

Linderud Borettslag II

SØKNAD OM UTLEIE

1. Andelseier: .....

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

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

   .....

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

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

3. Ansvarlig leietaker: .....

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

4. Årsak til utleie er: .....

   .....

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

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

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

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

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

9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

....

Andelseier Leietaker

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

.....

Styrets representant

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

(blank)

Linderud Borettslag II

Kontrakt
for brukerrett til Borettslagets garasjer

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

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

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

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

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

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

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

8. Garasjen kan ikke omsettes.

9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

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

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

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

....

For styret Bruker

(blank)

Linderud Borettslag II



Instruks for

SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

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

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

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

Uvedkommende eller umerkede gjenstander fjernes uten varsel !

2018-05-23

(blank)

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

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

2. Forholdet til andelseiernes plikter

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

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

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

3. Utvendige områder

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

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

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

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

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

4. Bygninger

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

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

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

5. Innendørs tilsyn

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

6. Teknisk anlegg

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

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

7. Avfall

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

8. Retting og melding av feil

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

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

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

9. Verktøy og rekvisita

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

10. Øvrige oppdrag

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

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

11. Vaktordning/Boplikt

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

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

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

12. Samarbeid.

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

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

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

13. Arbeidsforhold

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

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

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

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

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

(blank)

Linderud Borettslag II

Valgkomitéens oppgaver

Valgkomitéens Formål:

Valgkomitéens hovedoppgave er å finne kandidater til:

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

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

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

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

Valgkomitéens innstilling fremmes på Generalforsamlingen før andelseierne går til avstemning.

Guide for valgkomitéen:

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

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

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

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

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

(blank)

BRANN og RØMNINGSVEIER

HVIS DET BRENNER:

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

RØMNINGSVEIER:

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

SLUKKING m.m.:

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

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Informasjon om brannvern: www.brannvernforeningen.no

Er din bolig brannsikker ?

SJEKKLISTE



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



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

VED BRANN, RING 110 !

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene
- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL: 2

1. BADEROM 3

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

2. VENTILASJON - AVTREKK 3

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

3. VANN OG AVLØP 4

3.1 KJØKKEN 4
3.2 BAD 4
3.3 ANDRE 4

4. OPPVARMING - VARMEMÅLING 5

4.1 RADIATORER 5
4.2 VARMTVANN 5

5. ELEKTRISK TILFØRSEL 6

6. TV-KABELANLEGG 6

6.1 DRIFTSANSVAR 6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER 6

7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG 6

8. TELEFONKABEL 7

9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG 7

10. BALKONG 7

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

11. HEISER 8

12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE 8

13. REFERANSER / LINKER 8

Formål:

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

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

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

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

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

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

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

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

1.2 Bytting av sluk

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

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

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

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

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

1.3 Rensing av sluk

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

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

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

b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad.

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

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

Ordensreglenes §2 fastslår:

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

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

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

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

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

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

3.2 Bad

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

b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

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

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

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Varmtvann

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

5. Elektrisk tilførsel

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

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

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

6. TV-kabelanlegg

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

b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.

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

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

6.1 Driftsansvar

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

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

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

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

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

7. Fibernett: Internet-tilgang

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

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

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

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

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

8. Telefonkabel

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

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

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

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

9. Porttelefon og ringeanlegg

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

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

10. Balkong

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

10.1 Balkongdør

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

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

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

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

10.2 Innglassing

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

10.3 Regn, vann og avløp

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

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

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

10.4 Markise

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

11. Heiser

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

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

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

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

13. Referanser / Linker

Borettslagets nettsider: http://linderudbo.no

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

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

-o-

Linderud Borettslag

Skriv til nye andelseiere

Styret ønsker dere velkommen til borettslaget!

Borettslaget har en hjemmesideside; www.linderudbo.no
Vi oppfordrer alle om å ta en titt på disse sidene for oppdatert og nyttig informasjon, vedtekter/husordensregler.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på følgende regler vedr. fremleie, idet vi ser en økende tendens til kjøp for utleie.

(Utdrag fra vedtektenes pkt. 4.4)

Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.
Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse.

Vi håper dere vil trives i borettslaget!

Kontaktinfo:

Styreleder:	Ole Jørgen Hernæs	tlf. 901 25 940	mail: lb2@linderudbo.no
Vaktmester:	Kjell Inge B. Sandnes	tlf. 971 99 923	mail: vaktmester-l2@linderudbo.no
Forr.fører:	Nordberg Eiendom AS	tlf. 22 64 61 20	mail: post@nordberg-eiendom.no

Styret

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Erich Mogensøns vei 22, 0594 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 300, andelsnr. 124 i LINDERUD BORETTSLAG 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260089

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Henrik Holst Wang

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 959 03 890

E-post: henrik.wang@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.
