PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ARMAUER HANSENS GATE 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Armauer Hansens gate 11 , 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 11

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26250 **Eiendomsverdi ref nr:** OV4661

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Typisk murgård for område med bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/ fjell. Etasjeskillere av trebjelkelag. Bærende yttervegger av hulmurskonstruksjon i tegl, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser at det er gjort omfattende oppussingsarbeider i eierperioden, herunder blant annet følgende:

Gulv i heltre eik lagt etter avretting (2021)
Alle vegger og tak malt (2021), og kjøkken og gang (2024)
Ny trapp fra Melby AS (2021)
Nytt kjøkken fra Sigdal (2021). Alle fronter byttet i august 2026 grunnet reklamasjon
Ny peis, Jøtul F 480 brennkammer med F 483 søyle (2021)
Plassbygget garderobe i gang fra Kaupang Møbler AS (2021)
Varmekabler i gang med fliser fra Ulvfen (2021)
Plassbygde skap/garderobe på to av soverommene fra Kaupang Møbler AS (2021)
Plassbygget bokhylle i stue fra Kaupang Møbler AS (2023)
Plassbygget sittebenk i heltre eik på kjøkken fra Kaupang Møbler AS (2023)
Ny vask og armatur på badet i 1. etasje (2025)
Vegg-til-veggtepper på barnesoverom (2026)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har lyse fliser i entré med varmekabler, heltre fiskebensgulv i øvrige oppholdsrom i 3. etasje samt vegg til vegg teppe på to av rommene og parkettgulv i gang og på hovedsoverom i loftsetasjen.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og på kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m og ca 3,99 m på det høyeste i gangen i loftsetasjen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Bad pusset opp og utvidet ved innlemming av bod i 2022 i regi av eier. Selger innehar dokumentasjon fra utførende entreprenører.

–

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at baderom med sluk er fra 2002. Det fremkommer ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det må kunne påregnes oppussing av bad innen rimelig tid som følge av opplysninger på alder av baderom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, lys kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryserskap, stekeovn i høyskap og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør systemer i leiligheten.
Stoppekraner er plassert på bad, kjøkken og tilstøtende rom til bad loft.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstank OSO S 300 fra 2022 er plassert i fellesareal loft.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på bad loftsetasje.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedsikring og 13 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

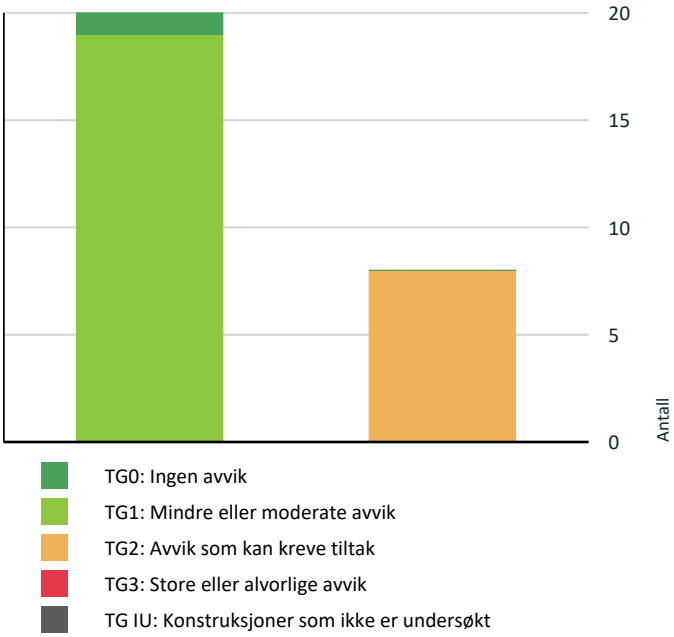
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Teglsteinspipeløpet er nylig rehabilitert med innvendig stålrør og er kledd inn med gipsplater på soverommet. For rehabiliterte teglsteinspiper skal minimum to pipevanger være synlige og tilgjengelige for kontroll, med mindre det foreligger dokumentasjon på en godkjent løsning som tillater annen utførelse. Slik pipeløpet fremstår i dag er pipevangene ikke tilstrekkelig synlige for visuell kontroll.

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1918

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normalt god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer i hovedetasjen med 2-lags isolerglass produsert i 2007.
Vinduene er generelt utadslående.

Takvinduer av typen Velux i loftsetasjen.
Innvendig solavskjerming.

–

Takvinduene har noe slitasje og påbegynnende sprekkdannelser i treverket.
Solavskjermingen på hovedsoverommet glir opp ved bruk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med glassfelt, og med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Malt rømningsdør på badet mot loftet.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det lot seg ikke påvise om rømningsdøren innehar brannmotstand etter dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• For å tilfredstille dagens krav til brannmotstand må det enten påføres brannegenskaper på dør og karm eller skifte til en dør som innehar brann B-30 egenskaper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har lyse fliser i entré med varmekabler, heltre fiskebensgulv i øvrige oppholdsrom i 3. etasje samt vegg til vegg teppe på to av rommene og parkettgulv i gang og på hovedsoverom i loftsetasjen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og på kjøkkenet.

–

Tilstandsrapport

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m og ca 3,99 m på det høyeste i gangen i loftsetasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på under 10 mm i 3. etasje samt ca 15 mm i gang og ca 17 mm hovedsoverom i loftsetasjen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt teglsteinspipe med peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Teglsteinspipeløpet er nylig rehabilitert med innvendig stålrør og er kledd inn med gipsplater på soverommet. For rehabiliterte teglsteinspiper skal minimum to pipevanger være synlige og tilgjengelige for kontroll, med mindre det foreligger dokumentasjon på en godkjent løsning som tillater annen utførelse. Slik pipeløpet fremstår i dag er pipevangene ikke tilstrekkelig synlige for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipens tilstand og eventuelle sprekker eller skader. Dette medfører usikkerhet knyttet til pipens tilstand og brannsikkerhet. Det anbefales å fjerne innkledningen slik at minimum to pipevanger blir synlige og tilgjengelige for kontroll, med mindre det foreligger dokumentasjon på at den aktuelle rehabiliteringsløsningen tillater innkledning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører.
Skyvedør til bad og hovedsoverom i loftsetasjen.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plassbygd gardrobe i entré og under trapp.
Plassbygd bokhylle i biblioteket.
Plassbygd skap/garderobe på to av soverommene.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

–

Bad pusset opp og utvidet ved innlemming av bod i 2022 i regi av eier. Selger innehar dokumentasjon fra utførende entreprenører.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av sjekkliste fra membranlegger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Mørke 60x60cm fliser på vegger i dusjsonen ellers malte slette veggflater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights og takvindu.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke 60x60cm fliser på gulvet og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone.

–

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Smøremembran på gulv og vegger iht sjekkliste.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med glassvegg og integrert ett-greps blandebatteri i krom med både hånd- og takmontert dusj.
Veggmontert speil med integrert belysning, servantskap med spilefronter og heldekkende vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Veggmontert håndletørker.
Innredning med skap og benkeplate samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger Protimeter Surveymaster med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at baderom med sluk er fra 2002. Det fremkommer ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det må kunne påregnes oppussing av bad innen rimelig tid som følge av opplysninger på alder av baderom.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x25cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Brune 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 45 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert ved siden av badekaret.
Ingen synlig tettesjikt/membran i sluket, kun i kasse ved toalettet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innmurt badekar med termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånddusj og kran.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Innbygget sisterne mangler synlig drenering.

Konsekvens/tiltak

• Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom da omsluttende vegger til badet er i mur/betong. Det er derfor utført måling av vektprosent i bunnsvill via luke ved badekar. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, lys kompositttstein benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryserskap, stekeovn i høyskap og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Røroshetta.

–

Selger opplyser at enkelte ganger ved bruk av varmluft på 200 grader hopper den ned til 160 grader.

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør systemer i leiligheten.
Stoppekraner er plassert på bad, kjøkken og tilstøtende rom til bad loft.

Vurdering av avvik:

• Rørkurser på rør i rør system på badet i 3. etasje er ikke merket i skapet.

• Rør i rør system er avsluttet inne i kasse på badet i 3. etasje. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser i skapet i 3. etasje bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.

• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system på bad i 3. etasje i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran bad 3. etasje.



Vannfordelerskap med stoppekraner bad 3. etasje.



Stoppekran kjøkken.



Vannfordelerskap med stoppekraner bad loftsetasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank OSO S 300 fra 2022 er plassert i fellesareal loft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på bad loftsetasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedsikring og 13 fordelingskurser.

–

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

Svar: Det er utført mye arbeid på det elektriske anlegget ref. tilgjengelige samsvarserklæringer og sluttrapporter, men om arbeidet kvalifiserer som total rehabilitering er ikke jeg i stand til å mene noe om.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Teglsteinspipeløpet er nylig rehabilitert med innvendig stålrør og er kledd inn med gipsplater på soverommet. For rehabiliterte teglsteinspiper skal minimum to pipevanger være synlige og tilgjengelige for kontroll, med mindre det foreligger dokumentasjon på en godkjent løsning som tillater annen utførelse. Slik pipeløpet fremstår i dag er pipevangene ikke tilstrekkelig synlige for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipens tilstand og eventuelle sprekker eller skader. Dette medfører usikkerhet knyttet til pipens tilstand og brannsikkerhet. Det anbefales å fjerne innkledningen slik at minimum to pipevanger blir synlige og tilgjengelige for kontroll, med mindre det foreligger dokumentasjon på at den aktuelle rehabiliteringsløsningen tillater innkledning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

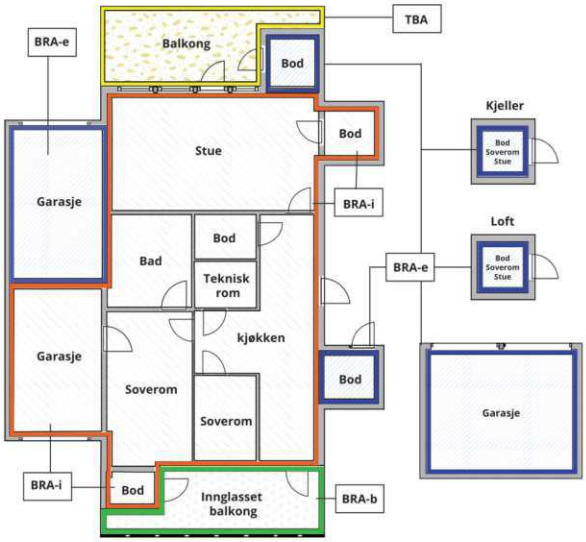
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	37			37		10	47
3. Etasje	74			74			74
Kjellerbod		8		8			8
SUM	**111**	**8**				**10**	**129**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bod, bad, gang, soverom, soverom 2		
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken m/spisestue, stue, bibliotek		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det er lagringskott over badet i loftsetasjen med et gulvareal på ca 3,8 m2, og skråtak med en takhøyde på det høyeste på ca 1,48 m.
Det er hems med et gulvareal på ca 5,3 m3, og skråtak med en takhøyde på det høyeste på ca 1,45 m.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et takhøyde på ca 2,00 m og et gulvareal på ca 8 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Arealmålingen er utført med laserskanner av typen Leika BLK2GO. Nødvendige sjakter, pipeløp og påforingsvegger for vann/avløp på bad er medtatt i arealet. Dette gjelder spesielt sjakt ved kjøkkenet, kasse på soverommet og påforingsvegg på badet i loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Morten Andreas Lind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	11		0	519.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Armauer Hansens gate 11

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LINDERN KV II	954490254		OBF	Vorpenes Mari Nilsson, Lind Morten Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	128 454	*31.12.2025*	19 930	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Linderen KV II i Bydel St. Hanshaugen.
Leilighet over 2 plan beliggende i byggets 3. og loftsetasje med 2 soverom, innvendig bod, 2 bad, kjøkken med spisestue samt stue og bibliotek. Sentralt og usjenert beliggende i et attraktivt og barnevennlig strøk på Lindern, få minutters gange til bl.a. Adamstuen og St. Hanshaugen samt flere parkområder. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 519 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4875,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

Selger opplyser at fellesutgifter øker til 5105,- fra og med neste måned.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	77314582			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.10.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.10.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.10.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	13.10.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.10.2026	Samsvarserklæring fra Oppegår Elektriske AS på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste membranlegger	13.10.2026	Se sjekkliste fra utførende entreprenør Villamur AS	Gjennomgått		Nei
Faktura med FDV rørlegger	13.10.2026	Se faktura og FDV for beskrivelse av arbeider utført av Hermansen & Storaas VVS AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

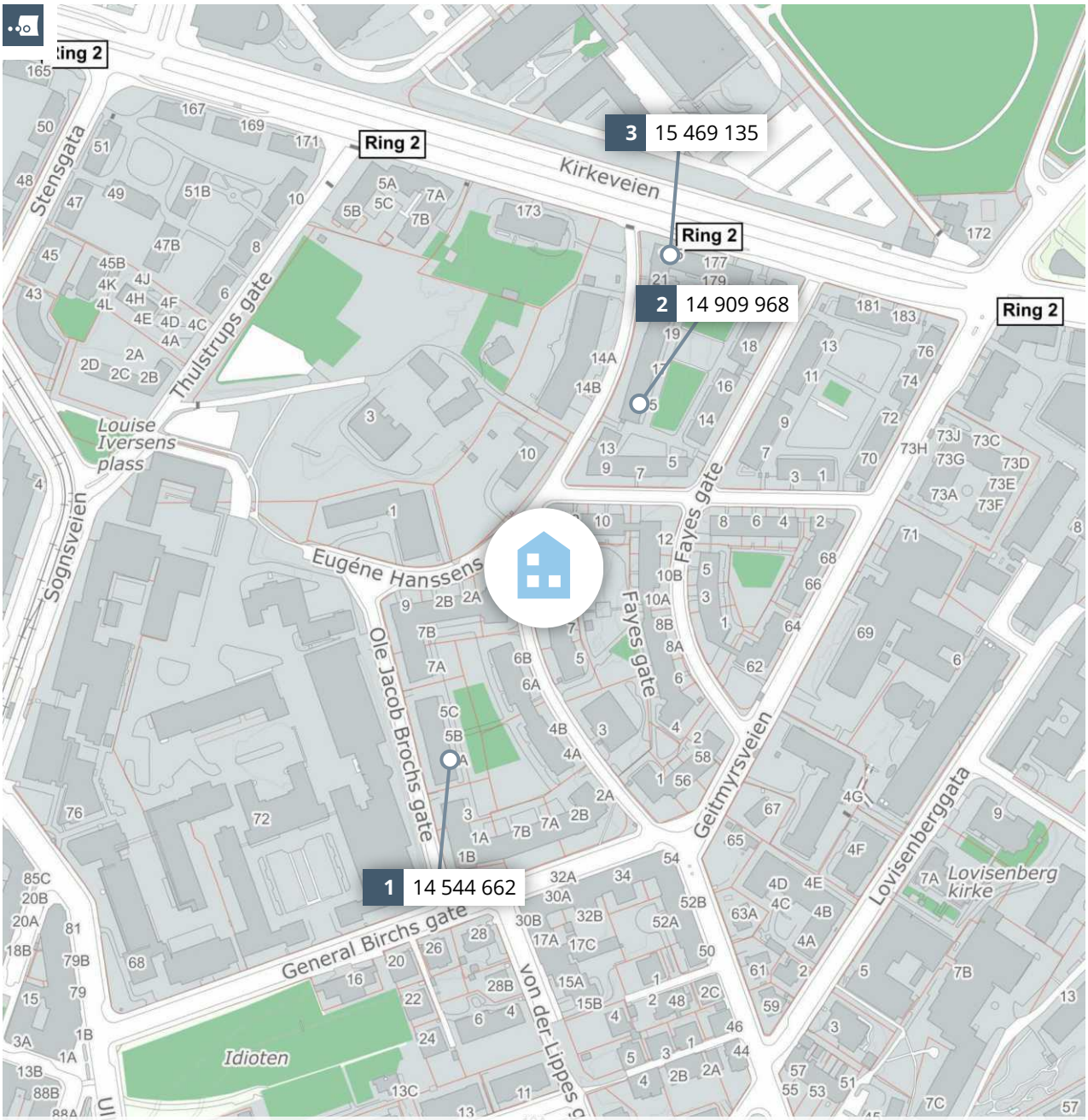
Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

ARMAUER HANSENS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.10.2026

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: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1918

GNR 220 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERN RODE 1

Verdivurdert til

14 800 000

0	14 800 000	133 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1918

Fellesutgifter	5 105
Formue	128 454
Soverom	2
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Jacob Brochs gate 5 A 109 m² 1921 1. etg 3 sov	24.03.2026	13 480 000	**14 035 000**	509 662	14 544 662	**133 437**
2	Armauer Hansens gate 15 117 m² 1920 3. etg 3 sov	29.04.2026	14 300 000	**14 715 000**	194 968	14 909 968	**127 436**
3	Kirkeveien 175 130 m² 1920 - etg 3 sov	22.09.2026	15 500 000	**15 250 000**	219 135	15 469 135	**118 993**

Velkommen til Armauer Hansens gate 11!

En attraktiv og gjennomført leilighet over to plan, beliggende i byggets 3. etasje og loftsetasje. Boligen byr på en innholdsrik planløsning med romslige oppholdsarealer, to bad, to soverom, bibliotek og et innredet rom som i dag benyttes som soverom.

Leiligheten har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene, med gjennomtenkte materialvalg og flotte plassbygde løsninger. Hovedetasjen byr på en romslig stue med peisovn, heltre fiskebensparkett og et stort Sigdal-kjøkken med god spiseplass. Et separat bibliotek med plassbygget bokhylle gir boligen ytterligere særpreg.

Høydepunkt:

Gjennomført leilighet over to plan
To soverom samt innredet rom
To bad, ett oppgradert i 2022
Mulighet for ett ekstra soverom
Sigdal-kjøkken fra 2021
Romslig stue med peisovn
Heltre fiskebensparkett
Flere flotte plassbygde løsninger
Separat bibliotek
Attraktiv beliggenhet på Lindern

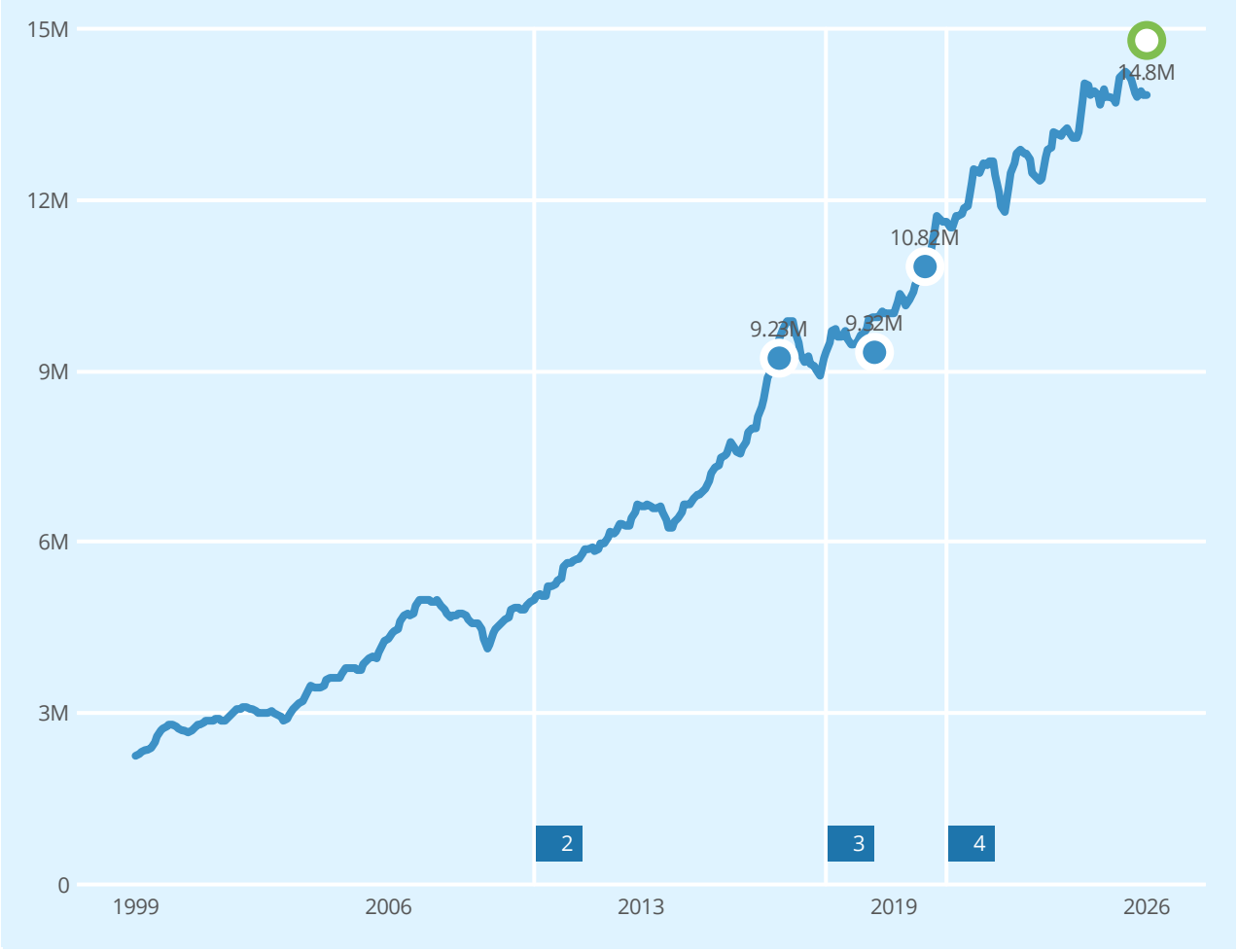
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2020	20.10.2020	16.12.2020	9 800 000	10 800 000	16 147	10 816 147	
25.05.2019	05.06.2019	03.10.2019	9 200 000	9 300 000	16 170	9 316 170	
31.10.2016	08.11.2016	16.12.2016	7 500 000	9 215 000	16 520	9 231 520	
11.02.2010		11.02.2010	-	900 000	-	900 000	5
01.04.2000	01.04.2000		-	3 250 000	0	3 250 000	5

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

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 1 grunnkrets nå

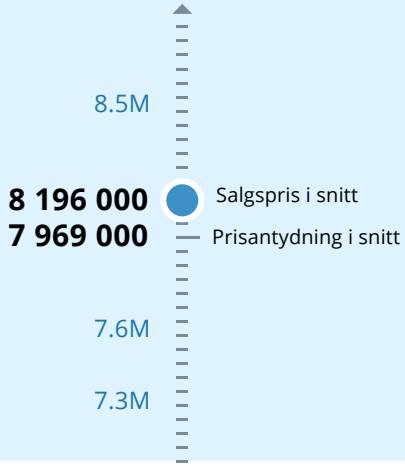
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

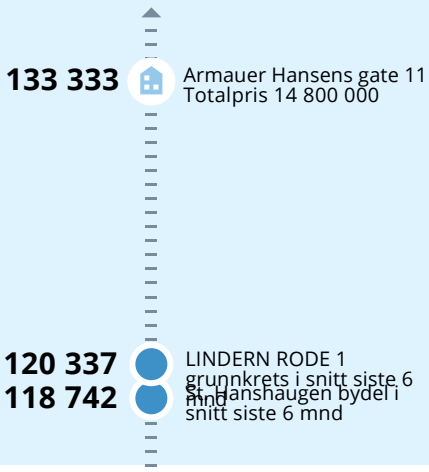
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II		**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO		**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		
Organisasjonsnr:	954 490 254	**Andelsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 875**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	618
	Felleskostnader	4 257

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	19 930
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 424 510

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Opprin. areal 79 kvm. Utbygd loft med 24 kvm. 01.06.02
Styreleder:	Per Aas
Adresse:	Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	leder@lindernkv2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	19 930	Andre inntekter:	7 150
Annen formue:	128 454	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	220/57, 220/15, 220/11, 220/1, 220/5, 220/7, 220/9, 220/58, 220/24, 220/23, 220/21, 220/20, 220/17, 220/33, 220/31
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 142 446,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77314582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	009-043	P-rom	104

Fasiliteter:

GODKJENNING AV ANDELSEIERE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO	**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Venteliste føres av styret.
Det er ikke tilltatt å parkere i gårdsrommet annet enn ved av og pålessing.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles hos portner Jarl Rosåsen.

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

KJØP AV FELLESAREAL
Enkelte leiligheter har anledning til å kjøpe fellesareal til utbygging/arealutvidelse. Det henvises til vedtektene og det til enhver tid gjeldende reglement for dette.

GENERELT
Oppgitt BOA er unøyaktig og kun veiledende. Det må gjennomføres egen oppmåling i forbindelse med salg.
Forsikringsskade er meldt til OBF.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere oppført på Byantikvarens Gule Liste i Oslo).
Det er ikke forkjøpsrett.

VAKTMESTER/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på telefon: 456 63 777.
Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.
Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

UTLEIE
Bruksoverlating av hele boligen er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret.
Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt med Oslo kommune. Avtalen er forlenget på samme kontraktsvilkår i 2021.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 3736,-

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 2010

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 2452

Beregnet Eiendomsskatt for 2022 er kr 4514,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 3 219,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 3514,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3680

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 6201,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4651,-

PÅGÅENDE UTBYGGINGSAK
Andelen skal utvides med ca 1 kvm. Nye felleskostnader og andel fellesgjeld er ikke beregnet pr 17.04.2024. Andelen kan ikke overdras før utbyggingen er ferdigstilt.»

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 4716,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO	**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

uTBYGD LOFT MED 24 KVM.1.6.2002

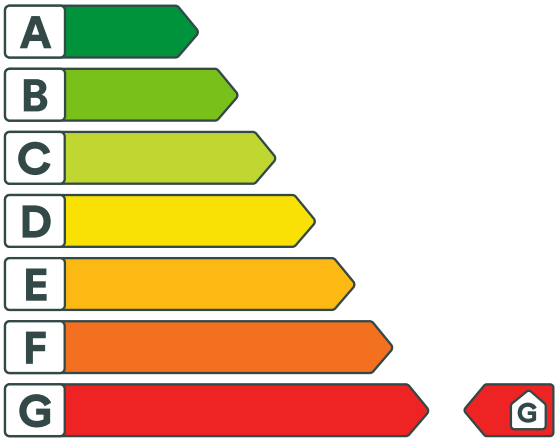
Annen informasjon:

enova

Energiattest



Adresse **Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370208**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541910**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **291,98**

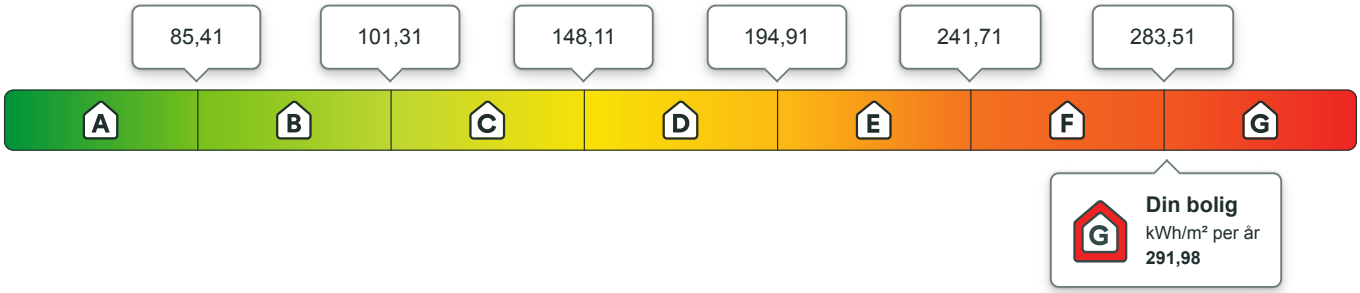
Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 377,90	**291,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vår dato.: 13. oktober 2026
Vår ref.: 9/23/PNY
Vårt oppdragsnr.: E20261497
Deres ref.: 92260565

Nye Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no
Telefon: 46 98 73 68

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lindern Kv II**
ANDELSSNUMMER:	**23**
EIER(E):	**Morten Andreas Lind**
	Mari Nilsson Vorpenes

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211341
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	15.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARMAUER HANSENS GATE 11
Postadresse:	0455 OSLO
Matrikkel:	0301-220/11

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: 211341

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

27-1917

anmeldelse
6 Tegninger

B. J.-No. 179

1

6/5-1920

247
1917

Expeditions-Dokument I

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjetemyrveien - Gruppe II. bygn. D.

Indleveret 16de januar 1917 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Fund- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 18/1-1917

for Byggeadministrationen
Th. Dahlberg

REGULERINGSSJEFEN 99/1917 KRISTIANIA

I Gaarde sit bli opmaalt av
byens Kontr. Feltste kommunalingeniør
fremsendes en Tegn.
Ellers intet at bemerke

Kristiania 25 jan. 1917

Kommunalingeniør

Opmaalingschefen

Overensstemmende med Landvæsenskontorets
avgivne Erklæring. Tegningen
vises tilbake.

Kristiania 31/1-1917

For Byggeadministrationen
Th. Dahlberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

De Forenede Snekkere AS
Storgata 55
0182 OSLO

Dato: 17 JUNI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013134-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 11	Eiendom:	220/11/0/0
Tiltakshaver:	Egil Rundberget og Gunda Djupvik	Adresse:	Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO
Søker:	Derlick Arkitekter AS	Adresse:	Osterhausgate 18, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 17 500 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 24 000 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør
- Telia

Årlig kostnad (kr)
- -

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

Har du oppgradert kanalpakken utover grunnpakken?
- Nei

1.3 Internett

Leverandør
- Telia

Hastighet (Mbps)
- 100 Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 4 668 kr

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

Har du oppgradert hastighet på grunnpakken?
- Ja

Hva er årlig kostnad for oppgradert pakke? (kr)
- 4 668 kr

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- Ja

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- Nei

Forsikringsleverandør
- Storebrand

Polisenummer
- 8151779

Årlig kostnad (kr)
- 2 189 kr

Sum forsikringsdekning (kr)
- 2500000 kr

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- Trappevask, portner (vaktmester) som forestår plenklipping, snømåking og andre vedlikeholdsoppgaver,

Estimert eiendomsskatt per år
- Det vet jeg ikke

Er det festet tomt?
- Ja

Er festeavgift inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- Vet ikke

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Nei

Oppdatert: 10.10.2026 kl. 08:12:53 av Morten Andreas Lind

PRIVATMEGLEREN

PrivatMegleren er Nordeas egen eiendomsmegler,
som gir deg de beste forutsetningene for å lykkes i boligmarkedet.

Dokument generert: 10.10.2026 kl. 08:13

Borettslaget Lindern Kv II

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00

Sted: Lovisenberg seniorsenter

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til leder@lindernkv2.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 05.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II

Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00
Lovisenberg seniorsenter

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørehabilitering

Styret har over flere år arbeidet med planer for en omfattende rørrehabilitering i borettslaget, da røranlegget i stor grad stammer fra byggeåret 1918. Basert på prøver tatt av Sintef er det konstatert at den tekniske levetiden er passert, og det er behov for tiltak innen en 0 - 5 års periode.

Her er de viktigste stegene styret har tatt:

Utredning og valg av metode

- ◦ **Anbefalinger:** Styret har vurdert to hovedalternativer: En komplett utskifting av alle rør (inkludert bad) til en anslått kostnad på 32–35 millioner kroner, eller en **innvendig rørrehabilitering (strømpeløsning)**.

- **Beslutning:** Styret valgte å gå videre med **innvendig rehabilitering** for å unngå at samtlige bad måtte totalrehabiliteres. Dette ble estimert til å koste mellom 16 og 20 millioner kroner.
- **Prosjektgruppe:** Det ble etablert en egen rørgruppe (Per, Petter, Rolf og Thom) for å drive prosjektet fremover.

Tilbud og økonomi

- **Innhenting av tilbud:** Prosjektgruppen innhentet erfaringsgrunnlag fra flere referanseprosjekter og våren 2024 innhentet styret tilbud fra de anbefalte leverandørene **Olimb** og **TT Teknikk**.
- **Kostnadsestimat (2024/2025):** Tilbudet fra TT Teknikk var i 2025 på totalt ca. **8,4 millioner kroner** (6,2 mill. for rør og 2,2 mill. for bunnledninger). Olimb lå noe lavere (5,4 mill.), men med flere forbehold.
- **Finansiering:** Borettslaget har over tid opparbeidet en betydelig økonomisk buffer til å håndtere større planlagte vedlikeholdstiltak. Kostnadsestimatene til rørprosjektet overstiger imidlertid oppsparte midler og Styret har vurdert opptak av rammelån til delfinansiering av prosjektet. Sistnevnte vil medføre en økning i borettslagets felleskostnader.

Status og prioritering (2025–2026)

- **Prosjektet lagt på is:** På grunn av mer presserende og pålagte oppgaver, spesielt den omfattende **piperehabiliteringen** og **branntekniske oppgraderingen** etter pålegg fra brannvesenet, ble rørprosjektet midlertidig stanset i 2025.
- **Nåværende tidsplan:** Per mars 2026 foreslår styret å prioritere ferdigstillelse av brannsikring og vindusutskifting i 2026, for så å **planlegge for oppstart av rørrehabiliteringen i 2027/2028**.
- Styret vurderer også muligheten av å utføre rør rehabiliteringen i flere faser for å fordele kostnadene ut i tid.

Akutte utbedringer: Selv om hovedprosjektet er utsatt, har styret gjennomført nødvendige utbedringer ved behov. Dette inkluderer rehabilitering av tette og underdimensjonerte rør i Linderngata 10/12 i 2022, samt utskifting av kjøkkenrør i Fayes gate 6 etter en vannlekkasje i 2025. I AH5-11 har det ved flere anledninger vært behov for innvendig spyling av rør ettersom de har tettet seg.

Forslag til vedtak: Til orientering.

4.2 Boder i fayes gate 4

Styret har de siste årene gjennomført en omfattende prosess med rehabilitering og ny organisering av bodarealene under Joker (Fayes gate 4). Arbeidet har inkludert fjerning av gamle boder med fuktskader, etablering av nye boder og innføring av faste tildelingsregler og leiepriser.

Her er de viktigste punktene styret har sagt om disse bodene og tildelingen av dem:

Bakgrunn

- **Bakgrunn for tiltak:** Tidligere var bodene (6 stk) preget av kraftige fuktskader, dårlig lufting og sporsopp. Styret vedtok derfor i 2022 å si opp alle eksisterende avtaler for å kunne gjennomføre en total rehabilitering av lokalene. Hovedformålet var å stanse videre skade på konstruksjon og tilstøtende arealer.

- **Nye boder:** Det ble i 2023/2024 etablert **10 nye nettingboder** i størrelsesorden 3–5 kvm. I tillegg ble det utført utbedringer av det elektriske anlegget og montert ny dør etter innbruddsskader.

Tildeling og ventelister

- **Prioritert rekkefølge:** Da bodene var ferdigstilt, ble de i første omgang tilbudt de 6 andelseierne som leide boder der tidligere, samt de 3 som sto øverst på den gamle ventelisten. Bod nummer 10 inneholder en vv bereder som er i bruk og som ikke fjernet.
- **Loddtrekning:** Dersom det var flere interessenter enn ledige boder, vedtok styret at tildeling skulle skje ved **loddtrekning**.
- **Venteliste:** Det skal etableres en venteliste for bodene som administreres via borettslagets hjemmeside.
- **Status 2026:** Per mars 2026 har styret opplyst at det er 2 ledige boder, og interesserte beboere har blitt oppfordret til å henvende seg for tildeling.

Leiepriser og kontrakter

- **Leiepris:** Styret har satt leieprisen til **300 kr per måned**. Dette var en betydelig økning fra tidligere priser, som ble vurdert som altfor lave i forhold til markedsverdi og vedlikeholdsbehov.
- **Formelle avtaler:** Det er stilt krav om at det skal utarbeides skriftlige leiekontrakter for alle bodene.
- **Begrensninger:** Styret har som prinsipp at ingen andelseiere skal disponere mer enn én slik ekstern bod så lenge det er andre på venteliste

Forslag til vedtak: Til orientering

4.3 Utskifting av vinduer

Arbeidet med utskifting av vinduer med ukurante mål og skader er nå i en fase med **søknadsbehandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**.

Her er detaljene rundt status og fremdrift i prosjektet:

Bakgrunn og historikk

- **Behovet:** Flere vinduer i fellesarealene har over tid vært i svært dårlig forfatning. Det er blant annet meldt om et vindu i AH 5 og 11 som har utgjort en sikkerhetsrisiko for barn.
- **Forsinkelser:** Prosessen med å finne en entreprenør som var villig til å påta seg oppdraget tok lang tid på grunn av liten interesse i markedet for denne typen spesialmål. Styret bestilte av den grunn en egen oppmåling som ble gjennomført i april 2025, men stor ordretilgang hos leverandører gjorde at selve utførelsen ble skjøvet til våren 2026
- **Omfang:** Prosjektet omfatter utskifting av totalt **17 vinduer**. Dette inkluderer oppgangsvinduer (blant annet i AH 5, AH 11 og L12), takvinduer (Velux) som har punktert, og vinduene til Joker-butikken
- **Kontrakt tildelt:** Etter å ha innhentet og sammenlignet flere tilbud, valgte styret å inngå avtale med **Favn AS**.
- **Søknadsplikt:** Det ble avklart med PBE at utskiftingen av de 17 vinduene er søknadspliktig.
- **Pågående arbeid:** Entreprenøren har utarbeidet og sendt inn søknaden til kommunen.

- Arbeidet med utskifting av vinduer med ukurante mål og skader er nå i en fase

med **søknadsbehandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**.
    - **Kostnadsramme:** Tilbudet fra Favn var på ca. 919 000 kr, men styret har vedtatt en total kostnadsramme på **1 250 000 kr** for å dekke uforutsette hendelser og nødvendig flikkarbeid rundt vinduene.

4.4 Oppussing av oppganger – fellesareal kjeller

Flere oppganger har fått støtte til hvit maling til vegger i fellesareal kjeller og brun maling til kjellergulv- Portner Jarl er behjelpelig med valg av maling.

Styrets ambisjon har vært å male minst en oppgang årlig. Dessverre har dette blitt nedprioritert på grunn av andre prosjekter.

Styret har fortsatt denne ambisjonen men vil prioritere lovpålagte oppgaver og påkrevde tekniske oppgraderinger også i kommende styreperiode.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Andelseier om sykkelparkering

Sykkelparkering

Det er et stort behov for trygg sykkelparkering i borettslaget. Jeg vil be om at generalforsamlingen ber styret om å utrede alternativer for å imøtekomme dette behovet.

Styrets innstilling: Styret har over flere år jobbet med både kortsiktige og langsiktige tiltak for å forbedre sykkelparkeringen i borettslaget. Arbeidet har strukket seg fra fjerning av ubrukte sykler til omfattende planer for oppgradering av utearealene.

Planlegging og oppgradering av utearealer

- **Langsiktig planlegging:** Styret har siden 2021 jobbet med en helhetlig plan for sykkelparkering og hageanlegg i samarbeid med en landskapsarkitekt. Et opprinnelig forslag ble kostnadsberegnet til **1,4 millioner kroner**, noe som oversteg styrets fullmaktsgrense og krevde behandling i generalforsamlingen. Styret ba derfor om at det også ble utarbeidet enklere og billigere alternativer.
- **Sykkelstativ ved oppgangene:** I 2022 ble det innhentet tilbud på etablering av sykkelstativ foran flere oppganger til en pris på ca. **250 000 kroner**. Tiltaket ble imidlertid satt på vent i påvente av kostnadsoverslag for rørrehabilitering.
- **Prioritering i 2026:** Styret har foreslått å **utvide sykkelparkeringene** som et av de prioriterte prosjektene for 2026.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utarbeide alternative forslag til en trygg sykkelparkering på området.

Forslagene skal kostnads estimeres og legges frem for generalforsamlingen i 2027

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Helga Merete Fardal og Stein Jakob Modalsli

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jørgen Solum og Petter Høilund Amundsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Rolf Johan Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Røhr Hafsal

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2026

Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Anders Gudmestad
Varamedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Elianne Røhr Hafsal

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Lindern Kv II

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Anders Gudmestad
Varamedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Elianne Røhr Hafsal

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på leder@lindernkv2.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv II

Borettslaget Lindern Kv II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954490254. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 86 boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på telefon: 456 63 777.

Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester. Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft, kan bestilles hos Jarl Rosåsen. Nøklene hentes og betales hos R. Bergersen AS i Ole Deviks vei 46

Brannsikringsutstyr

Alle boliger skal ha godkjent røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i henhold til gjeldende regelverk. **Borettslaget** sørger for røykvarsler tilkoblet fellesanlegget og har ansvar for brannsikkerheten i fellesområdene, samt kontroll og vedlikehold av felles installasjoner som brannalarmanlegg. **Den enkelte andelseier** har ansvar for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr i egen leilighet

Pulverapparat skal kontrolleres jevnlig av eier. Visuell kontroll anbefales hvert kvartal, kontroll av sertifisert firma hvert 5. år og service hvert 10. år.

Ved arbeider i leiligheten som medfører støv, eller ved ombygging, skal røykdetektorer dekkes til for å unngå unødige alarmer og skader på anlegget. Kostnader ved nødvendig utskifting som følge av manglende tildekking vil bli belastet andelseier.

HMS - internkontroll

Styret har ansvar for at borettslaget har et systematisk HMS- og internkontrollarbeid i tråd med internkontrollforskriften og relevant regelverk, herunder krav knyttet til elektriske anlegg, brannvern, forurensning og arbeidsmiljø. Dette omfatter blant annet brannvern, lekeplassutstyr, vernerunder og kontroll av elektriske anlegg i fellesområdene.

I løpet av året er følgende gjennomført:

· Årlig tilstandsvurdering av lekeplassen av sertifisert firma

· Pågående utbedring av branntekniske tiltak i henhold til plan godkjent av OBRE

· Årlig service og vedlikehold er utført på brannvarslingsanlegget

· Rehabilitert 26 pipeløp

· Utplassert nye håndslukkere i trapperom

· Gjennomført HMS runder innvendig og utvendig vår og høst

Styret minner om at trapperom, samt korridorer på loft og i kjeller, er rømningsveier og **skal holdes helt frie for gjenstander**. Dette ble også påpekt under brannsynet. Gjenstander i rømningsveier kan hindre evakuering, vanskeliggjøre innsats fra brannvesenet og øke brannbelastningen.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77314582.

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

Skade meldes via styret på epost: leder@lindernkv2.no.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Utskifting av stålrør i 25 pipeløp etter pålegg fra Oslo brannvesen.

2025/26: Utplassert nye håndslukkere i trapperom og igangsatt utbedring/branntetting av etasjeskillere i tråd med brannteknisk tilstandsvurdering.

2025: Ett trapperom og to fellesarealer i kjeller er pusset opp av avdelseierne.

2024: Gjennomført en piperehabilitering og røyktest av 4 piper. Gjennomført

brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen.

Malt oppgangen i Fayesgate 8A

2023 Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV

2023 Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4

2022 Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.

2022 Ferdigstille utbedring i Linderngata 10-12 inklusiv plen/asfalt/sykkelstativ

2022 Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11

2021 Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11

2021 Utbedring av avløprør Linderngata 10-12

2021 Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)

2021 Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene

2020 Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.

2020 Oppussing av tre oppganger (maling/lys).

2019 Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.

2014 Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører

2013 Vedlikehold av pipene

2012 Fleksible stålrør i alle piper som brukes.

2011 Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget

2008 Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter

2007 Oppussing av fasade og nye vinduer

2005 Utelys i gårdsrommet

2004 Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal

2002 Montering motorvarmer ved parkering.

2001 Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.

Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.

2000 Nye utgangsdører i hele borettslaget.

1999 Nye inngangsdører i hele borettslaget.

1989 Omlegging av take

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid siden forrige ordinære generalforsamling 2025 /2026

I denne perioden har styret avholdt totalt 7 styremøter. Det er behandlet totalt 61 formelle saker, fordelt på 43 saker i 2025 og 18 saker i 2026.

Oversikt over behandlede saksområder

Piperehabilitering:
Dette har vært et av de største prosjektene. Styret inngikk først kontrakt med Piperep AS for kartlegging av alle piper og påfølgende utbedring av ett pipeløp for deretter å forhandle og inngå en kontrakt med Pewi AS for utbedring av ytterligere 26 pipeløp etter pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE).
Prosjektet opplevde noe forsinkelse på grunn av uforutsette forhold i pipeløpene og sykdom hos entreprenøren.
I januar 2026 ble arbeidet meldt ferdigstilt til PBE, med totalt 26 utbedrede piper.

Vindusutskifting:
Styret har gjennom 2024/2025/2026 arbeidet med å innhente tilbud på utskifting av ukurante vinduer (oppgangs-, tak- og butikkvinduer). Det har vært laber interesse i markedet men 2 firmaer sa seg tilslutt villige til å gå videre med prosjektet høsten 2025.
I januar 2026 ble kontrakt tildelt Favn AS. Det ble avklart med Plan- og bygningsetaten at tiltaket er søknadspliktig, og søknadsprosessen pågår per mars 2026.

Brannsikring og HMS:
Det er gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra OBRE.
Utbedringstiltak i Trinn1 ble igangsatt høsten 2025. Trinn 2, branntetting av etasjeskillere i fellesarealer og utskifting av slukkeutstyr ble igangsatt våren 2026. Det planlegges for Trinn 3, dokumentasjon og tegninger vår/sommer 2026.
Styret har fulgt opp og bestilt el-kontroll av fellesarealer. Det er gjennomført/planlagt ulike tiltak mot skadedyr. Borettslaget har tegnet en avtale om kontroll av lekeplass. Utbedringer etter rapportene utføres i den grad det er mulig av andelseiere på vårdugnadene.

Næringslokaler (Joker):
Styret håndterte oppsigelsen fra forrige leietaker (New Star Matsenter) grunnet helse og økonomi.
En ny leieavtale på 5+5 år ble signert i mars 2026 med nye drivere. Styret har i denne prosessen opprettholdt generalforsamlingens nei til utvidede åpningstider og besluttet at leietaker selv må bekoste utbedring av gulv.

Andelseiersaker og utbygging:
Flere saker vedrørende utbygging av kjeller- og loftsarealer har vært behandlet, blant annet i Fayes gate 6 og Linderngata 12.
Styret har jobbet med å kontrollere fellesarealer, arealer i andeler og tilhørende husleiejusteringer.
Støtte til radontiltak (vifter/brønner) i leiligheter med dokumenterte høye verdier er til vurdering.

Økonomi og administrasjon:
Styret konstituerte seg med spesifikk oppgavefordeling etter generalforsamlingen i 2025.
Det er foretatt reforhandling av avtaler med Telia og overgang til "Norgespris" på strøm for fellesanlegg for å redusere kostnader.
Styret har bevilget støtte til Lindern Vels gatefest og organisert årlige dugnader

20.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 815 394	4 409 850	4 418 821	4 660 087
Sum		**4 815 394**	**4 409 850**	**4 418 821**	**4 660 087**
Sum		**4 815 394**	**4 409 850**	**4 418 821**	**4 660 087**
Forretningsførsel og revisjon	2	276 641	260 771	275 300	296 700
Lønn og honorar	3, 4	229 185	176 699	221 445	244 330
Vedlikehold	5	2 405 982	863 691	750 000	680 000
Eksterne tjenester	6	203 063	212 662	260 000	219 000
Kabel-tv og bredbånd		438 674	406 338	425 339	530 041
Forsikring		576 174	511 850	545 000	630 000
Kommunale avgifter		1 412 583	1 292 461	1 435 184	1 600 000
Festeavgifter		142 446	142 446	142 500	142 500
Brensel og strøm		133 259	144 279	150 000	130 000
Drift maskiner		0	0	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	7	411 155	369 338	180 000	352 000
Sum		**6 229 163**	**4 380 535**	**4 404 768**	**4 844 571**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 413 769**	**29 315**	**14 053**	**-184 484**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 413 769**	**29 315**	**14 053**	**-184 484**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	166 724	148 431	0	0
Renteinntekter	8	296 003	309 602	0	235 759
Andre finansposter	9	48 268	39 845	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**510 995**	**497 878**	**0**	**235 759**
Årsresultat	**10**	**-902 774**	**527 193**	**14 053**	**51 275**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-902 774**	**527 193**	**14 053**	**51 275**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	526 263	526 263
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**528 863**	**528 863**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 250	23 720
Til gode av forretningsfører		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader	14	1 108 297	989 773
Andre fordringer		0	12 831
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 089 005	7 888 918
Innestående på særvilkår	15	36 886	35 694
Sum omløpsmidler		**8 235 439**	**8 951 936**
SUM EIENDELER		**8 764 302**	**9 480 799**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	32 400	32 400
Annen egenkapital 1.1		8 693 783	8 166 590
Årets resultat	10	-902 774	527 193
Sum egenkapital		**7 823 409**	**8 726 183**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 101	5 292
Leverandørgjeld		845 647	631 262
Skyldig off. myndigheter		353	475
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		540	540
Annen kortsiktig gjeld		81 253	117 047
Sum kortsiktig gjeld		**940 893**	**754 616**
Sum gjeld		**940 893**	**754 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 764 302**	**9 480 799**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Sted:_____, dato:_____

Per Aas Styreleder	Stein Jakob Modalsli Styremedlem	Jørgen Solum Styremedlem
Helga Merete Fardal Styremedlem	Petter Høilund Amundsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 971 874	3 802 392	3 816 913	3 490 046
3601 Leieinntekt	0	72 000	72 000	72 000
3602 Leieinntekt vaktmesterbolig	368 616	296 616	304 308	307 000
3605 Leieinntekter fellesarealer	21 750	0	0	21 000
3625 Inntekt bredbånd	0	0	0	530 041
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	214 354	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	238 800	225 600	225 600	240 000
3690 Andre inntekter	0	13 242	0	0
Sum	**4 815 394**	**4 409 850**	**4 418 821**	**4 660 087**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	6 700
Forretningsførerhonorar	199 200	190 578	197 000	205 000
Aksjeutbytte fra OBF	-166 724	-148 431	0	0
Annen regnskapsførsel	70 941	64 068	72 000	85 000
Sum	**109 917**	**112 340**	**275 300**	**296 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	175 000	150 000	150 000	175 000
Lønn og feriepenger	4 863	4 863	44 080	44 080
Arbeidsgiveravgift	28 322	21 836	27 365	25 250
Andre honorarer	21 000	0	0	0
Sum	**229 185**	**176 699**	**221 445**	**244 330**

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

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ansatt vaktmester/portner men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	968 597	633 061	750 000	680 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 403 984	207 527	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	30 526	23 103	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	2 875	0	0	0
Sum	**2 405 982**	**863 691**	**750 000**	**680 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	161 625	151 094	155 000	170 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	40 000	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	41 438	61 569	65 000	44 000
Sum	**203 063**	**212 662**	**260 000**	**219 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 874	9 757	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 634	6 198	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	793	2 899	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 354	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 410	9 618	0	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 144	6 065	0	0
7772 Andre gebyrer	11 970	4 430	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	46 479	67 633	0	30 000
7790 Andre driftskostnader	319 851	261 386	180 000	315 000
Sum	**411 155**	**369 338**	**180 000**	**352 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	295 350	308 586	0	235 759
8059 Andre renteinntekter	653	1 016	0	0
Sum	**296 003**	**309 602**	**0**	**235 759**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	48 268	39 845	0	0
Sum	**48 268**	**39 845**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**8 197 320**	**7 670 127**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-902 774	527 193
B. Årets endring i disponible midler	**-902 774**	**527 193**
C. Disponible midler 31.12	**7 294 546**	**8 197 320**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 24.05.1955. Bygningene ble oppført i 1920 og har en opprinnelig kostpris på kr. 526.263. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	526 263
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	526 263
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	526 263

Note 13 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	602 146	572 864
1749 Forskuddsbetalte kostnader	506 151	416 909
Sum	**1 108 297**	**989 773**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 162 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 92 andeler a kr 100-400 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder	Per Aas (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Helga Merete Fardal (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Stein Jakob Modalsli (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Petter Høilund Amundsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Jørgen Solum (sign.)	12.04.2026

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv II som viser et underskudd på NOK 902 774. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 21.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

21.04.2026 13:10:27

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Lovisenberg seniorsenter.

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 22 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 26 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Martin Andreas Suvatne valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 175 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørehabilitering

Styret har over flere år arbeidet med planer for en omfattende rørrehabilitering i borettslaget, da røranlegget i stor grad stammer fra byggeåret 1918. Basert på prøver tatt av Sintef er det konstatert at den tekniske levetiden er passert, og det er behov for tiltak innen en 0 - 5 års periode.

Her er de viktigste stegene styret har tatt:

Utredning og valg av metode

- ◦ **Anbefalinger:** Styret har vurdert to hovedalternativer: En komplett utskifting av alle rør (inkludert bad) til en anslått kostnad på 32–35 millioner kroner, eller en **innvendig rørrehabilitering (strømpeløsning)**.
  ◦ **Beslutning:** Styret valgte å gå videre med **innvendig rehabilitering** for å unngå at samtlige bad måtte totalrehabiliteres. Dette ble estimert til å koste mellom 16 og 20 millioner kroner.
  ◦ **Prosjektgruppe:** Det ble etablert en egen rørgruppe (Per, Petter, Rolf og Thom) for å drive prosjektet fremover.

Tilbud og økonomi

- ◦ **Innhenting av tilbud:** Prosjektgruppen innhentet erfaringsgrunnlag fra flere referanseprosjekter og våren 2024 innhentet styret tilbud fra de anbefalte leverandørene **Olimb** og **TT Teknikk**.
  ◦ **Kostnadsestimat (2024/2025):** Tilbudet fra TT Teknikk var i 2025 på totalt ca. **8,4 millioner kroner** (6,2 mill. for rør og 2,2 mill. for bunnledninger). Olimb lå noe lavere (5,4 mill.), men med flere forbehold.
  ◦ **Finansiering:** Borettslaget har over tid opparbeidet en betydelig økonomisk buffer til å håndtere større planlagte vedlikeholdstiltak. Kostnadsestimatene til rørprosjektet overstiger imidlertid oppsparte midler og Styret har vurdert opptak av rammelån til delfinansiering av prosjektet. Sistnevnte vil medføre

en økning i borettslagets felleskostnader.

Status og prioritering (2025–2026)

- ◦ **Prosjektet lagt på is:** På grunn av mer presserende og pålagte oppgaver, spesielt den omfattende **piperehabiliteringen** og **brannteknisk e oppgraderingen** etter pålegg fra brannvesenet, ble rørprosjektet midlertidig stanset i 2025.
  ◦ **Nåværende tidsplan:** Per mars 2026 foreslår styret å prioritere ferdigstillelse av brannsikring og vindusutskifting i 2026, for så å **planlegge for oppstart av rørrehabiliteringen i 2027/2028**.
  ◦ Styret vurderer også muligheten av å utføre rør rehabiliteringen i flere faser for å fordele kostnadene ut i tid.

Akutte utbedringer: Selv om hovedprosjektet er utsatt, har styret gjennomført nødvendige utbedringer ved behov. Dette inkluderer rehabilitering av tette og underdimensjonerte rør i Linderngata 10/12 i 2022, samt utskifting av kjøkkenrør i Fayes gate 6 etter en vannlekkasje i 2025. I AH5-11 har det ved flere anledninger vært behov for innvendig spyling av rør ettersom de har tettet seg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Boder i fayes gate 4

Styret har de siste årene gjennomført en omfattende prosess med rehabilitering og ny organisering av bodarealene under Joker (Fayes gate 4). Arbeidet har inkludert fjerning av gamle boder med fuktskader, etablering av nye boder og innføring av faste tildelingsregler og leiepriser.

Her er de viktigste punktene styret har sagt om disse bodene og tildelingen av dem:

Bakgrunn

- ◦ **Bakgrunn for tiltak:** Tidligere var bodene (6 stk) preget av kraftige fuktskader, dårlig lufting og sporsopp. Styret vedtok derfor i 2022 å si opp alle eksisterende avtaler for å kunne gjennomføre en total rehabilitering av lokalene. Hovedformålet var å stanse videre skade på konstruksjon og tilstøtende arealer.
  ◦ **Nye boder:** Det ble i 2023/2024 etablert **10 nye nettingboder** i størrelsesorden 3–5 kvm. I tillegg ble det utført utbedringer av det elektriske anlegget og montert ny dør etter innbruddsskader.

Tildeling og ventelister

- ◦ **Prioritert rekkefølge:** Da bodene var ferdigstilt, ble de i første omgang tilbudt de 6 andelseierne som leide boder der tidligere, samt de 3 som sto øverst på den gamle ventelisten. Bod nummer 10 inneholder en vv bereder som er i bruk og som ikke fjernet.
  ◦ **Loddtrekning:** Dersom det var flere interessenter enn ledige boder, vedtok styret at tildeling skulle skje ved **loddtrekning**.
  ◦ **Venteliste:** Det skal etableres en venteliste for bodene som administreres via borettslagets hjemmeside.
  ◦ **Status 2026:** Per mars 2026 har styret opplyst at det er 2 ledige boder, og interesserte beboere har blitt oppfordret til å henvende seg for tildeling.

Leiepriser og kontrakter

- ◦ **Leiepris:** Styret har satt leieprisen til **300 kr per måned**. Dette var en betydelig økning fra tidligere priser, som ble vurdert som altfor lave i forhold til markedsverdi og vedlikeholdsbehov.
  ◦ **Formelle avtaler:** Det er stilt krav om at det skal utarbeides skriftlige leiekontrakter for alle bodene.
  ◦ **Begrensninger:** Styret har som prinsipp at ingen andelseiere skal disponere mer enn én slik ekstern bod så lenge det er andre på venteliste

Vedtak:
Til orientering

4.3 Utskifting av vinduer

Arbeidet med utskifting av vinduer med ukurante mål og skader er nå i en fase med **søknadsbehandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**.

Her er detaljene rundt status og fremdrift i prosjektet:

Bakgrunn og historikk

- ◦ **Behovet:** Flere vinduer i fellesarealene har over tid vært i svært dårlig forfatning. Det er blant annet meldt om et vindu i AH 5 og 11 som har utgjort en sikkerhetsrisiko for barn.
  ◦ **Forsinkelser:** Prosessen med å finne en entreprenør som var villig til å påta seg oppdraget tok lang tid på grunn av liten interesse i markedet for denne typen spesialmål. Styret bestilte av den grunn en egen oppmåling som ble gjennomført i april 2025, men stor ordretilgang hos leverandører gjorde at selve utførelsen ble skjøvet til våren 2026
  ◦ **Omfang:** Prosjektet omfatter utskifting av totalt **17 vinduer**. Dette inkluderer oppgangsvinduer (blant annet i AH 5, AH 11 og L12), takvinduer (Velux) som har punktert, og vinduene til Joker-butikken
  ◦ **Kontrakt tildelt:** Etter å ha innhentet og sammenlignet flere tilbud, valgte styret å inngå avtale med **Favn AS**.
  ◦ **Søknadsplikt:** Det ble avklart med PBE at utskiftingen av de 17 vinduene er søknadspliktig.
  ◦ **Pågående arbeid:** Entreprenøren har utarbeidet og sendt inn søknaden til kommunen.
- Arbeidet med utskifting av vinduer med ukurante mål og skader er nå i en fase med **søknadsbehandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**.
  ◦ **Kostnadsramme:** Tilbudet fra Favn var på ca. 919 000 kr, men styret har vedtatt en total kostnadsramme på **1 250 000 kr** for å dekke uforutsette hendelser og nødvendig flikkarbeid rundt vinduene.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Oppussing av oppganger – fellesareal kjeller

Flere oppganger har fått støtte til hvit maling til vegger i fellesareal kjeller og brun maling til kjellergulv- Portner Jarl er behjelpelig med valg av maling.

Styrets ambisjon har vært å male minst en oppgang årlig. Dessverre har dette blitt nedprioritert på grunn av andre prosjekter.

Styret har fortsatt denne ambisjonen men vil prioritere lovpålagte oppgaver og påkrevde tekniske oppgraderinger også i kommende styreperiode.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Andelseier om sykkelparkering

Det kom inn alternativt forslag om at dette skal legges frem for ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av tredje kvartal d.å

Motforslaget var ellers likt med styrets innstilling.

Vedtak:
Med kun én stemme mot og de øvrige for ble det vedtatt følgende:

Generalforsamlingen ber styret utarbeide alternative forslag til en trygg sykkelparkering på området. Forslagene skal kostnadsestimeres og legges frem for ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av tredje kvartal 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Helga Merete Fardal og Stein Jakob Modalsli

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jørgen Solum og Petter Høilund Amundsen

Vedtak:
Helga Merete Fardal og Elianne Hafsal ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Rolf Johan Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Røhr Hafsal

Vedtak:
Anders Gudmestad, Rolf Widerøe og Hannah Møllhausen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:09

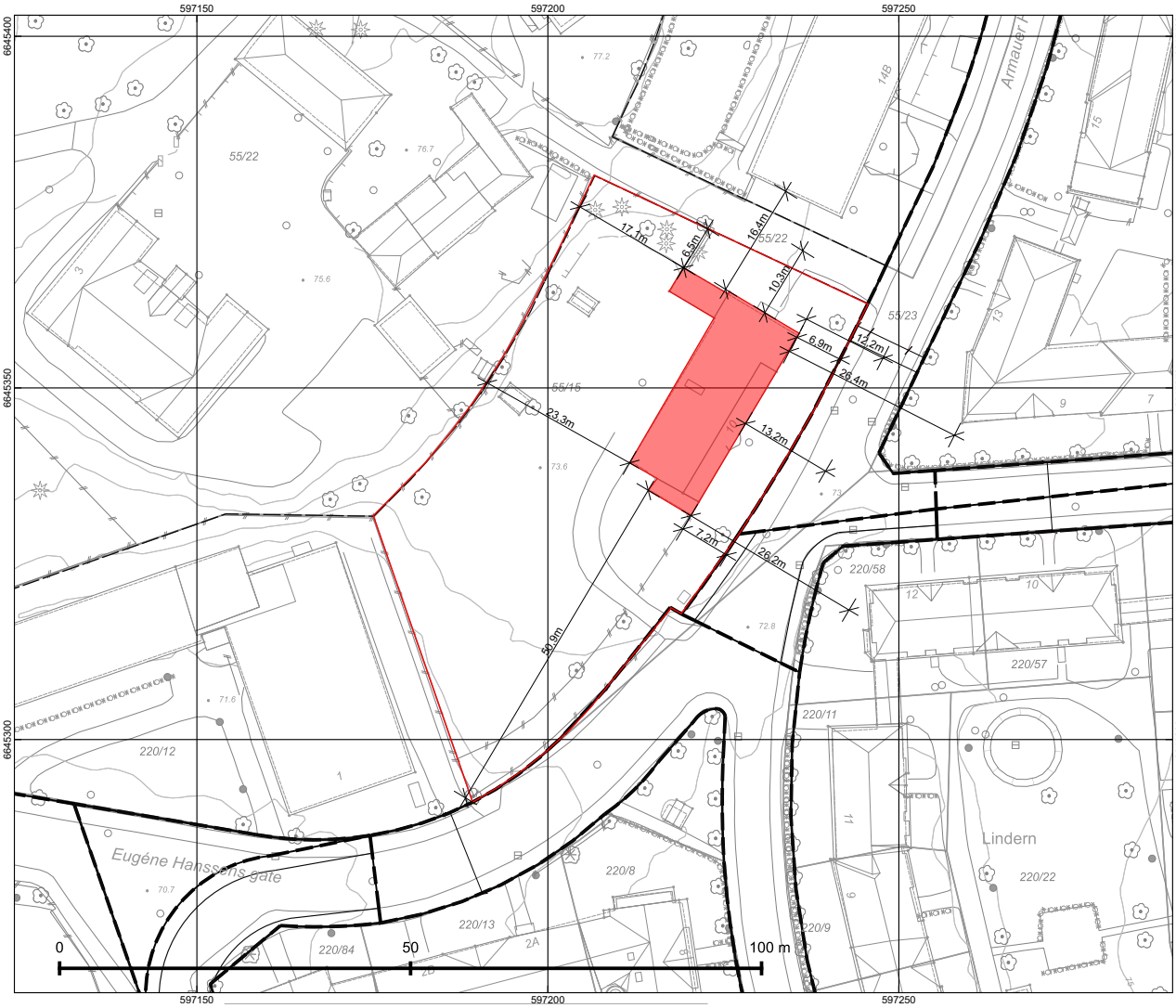
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Elianne Røhr Hafsal
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Anders Gudmestad
Varamedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Hanna Møllhausen

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Martin Andreas Suvatne (sign.)	08.05.2026



Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: Armauer Hansens gate 10
0455 Oslo

Gnr/Bnr: 55/15
PlottID/Best.nr: 333088/ 86523095

Deres ref.: 23-1304

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

DYRØ & MOEN ARKITEKTER
KONTAKT
Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Drammensveien 130, C17, 0277 Oslo
+ 47 23 32 74 70
post@dmarkitekter.no

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.

Beskrivelse: Situasjonsplan
NR: A10-02 Situasjonsplan
Dato: 27.02.2026
Revidert dato:

Oslo, 03.03.2026

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Søknad om enkle tiltak - tidsbegrenset forlengelse av midlertidighet til flyktningeboliger. Armauer Hansens gate 10, gnr/bnr 55/15.

På vegne av tiltakshaver søkes herved om tillatelse til fortsatt bruk av Armauer Hansens gate 10 i bydel St. Hanshaugen til flykningeboliger i 5 nye år, etter utløp av perioden på 2 år basert på «midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina».

Tiltakshaver: Oslobygg KF på vegne av Oslo kommune,
Kontakt: Overingeniør Boris Savic

Vi bekrefter herved at det ikke skal utføres noen fasadeendringer i den søkte perioden.

Med hilsen

DYRØ OG MOEN AS
på vegne av Oslobygg KF

Gunnar Dyrø

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
NO-985 175 608 MVA
Drammensveien 130, 0277 Oslo – Inngang C17
post@dmarkitekter.no
Tlf. +47 23 32 74 70
www.dmarkitekter.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Armauer Hansens gate 10, 0455 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
55	15	0	0

Eier: Oslobygg Kf

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Flykningebolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se F01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Bygningen brukes nå delvis av flyktninger

Begrunnelse:

Tomt for bygning med almennyttig formål

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	DYRØ OG MOEN AS
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Telefon:	23327470

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	DYRØ OG MOEN AS
Organisasjonsnummer:	985175608
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Postadresse:	Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

ALEKSANDRA WATTERS på vegne av DYRØ OG MOEN AS

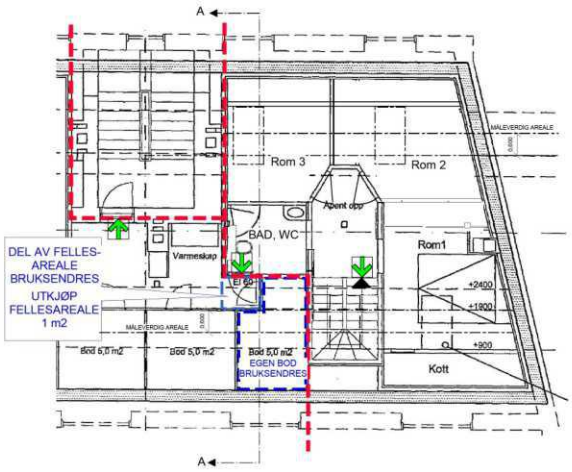
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2026 11:25:35 AR7260586O2

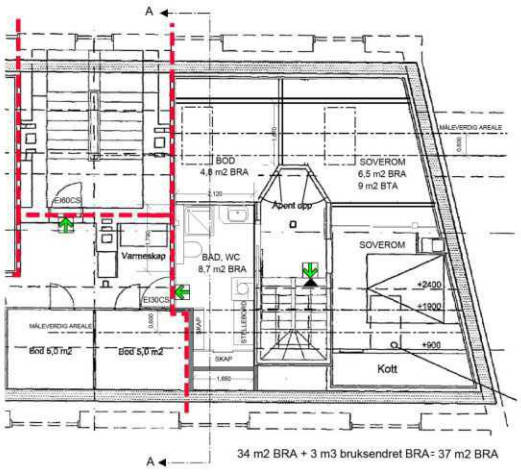
03.03.2026 11:25:35 AR7260586O2

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-01 Fasade.pdf
A30-01 Snitt A og B.pdf
F01 .pdf



PLAN LOFTSETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON



PLAN LOFTSETASJE
NY/OMSØKT SITUASJON

TEGNING FOR SØKNAD OM TILTAK IHHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

nr.	dato	korreksjon

ARMAUER HANSENS GATE 11
Gnr. 220 Bnr. 11

PLAN LOFTSETASJE

BRUKSENDRING OG
ENDRING AV BRANNSKILLE

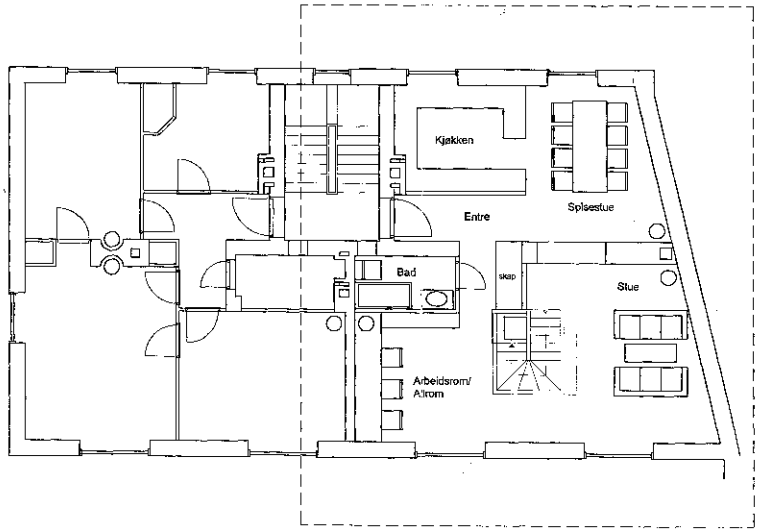
MARI VORPENES
MORTEN A. LIND

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

sign.	kntr.	mål	dato
hk	hk	1:100 i A3	14.04.21

oppdragsnr.	tegn.nr.
2021 008	A100

1



Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
574	A3-203	.

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign	Kont	Dato:

BYGGHERRE:
Egil Rundberget & Gunda Djupvik
Amaur Hansensgate 11
0455 Oslo
Tlf: 22 91 55 90

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
Derlick Arkitekter AS
Osterhausgate 18
0183 Oslo
Tlf: 22 20 43 30

SANITÆR:

ELEKTRO:

VENTILASJON:

derlick arkitekter as mnal npa
Osterhausgate 18, 0183 Oslo, tlf: 22 20 43 30, fax 22 36 45 41, e-mail: derlick@derlick.no

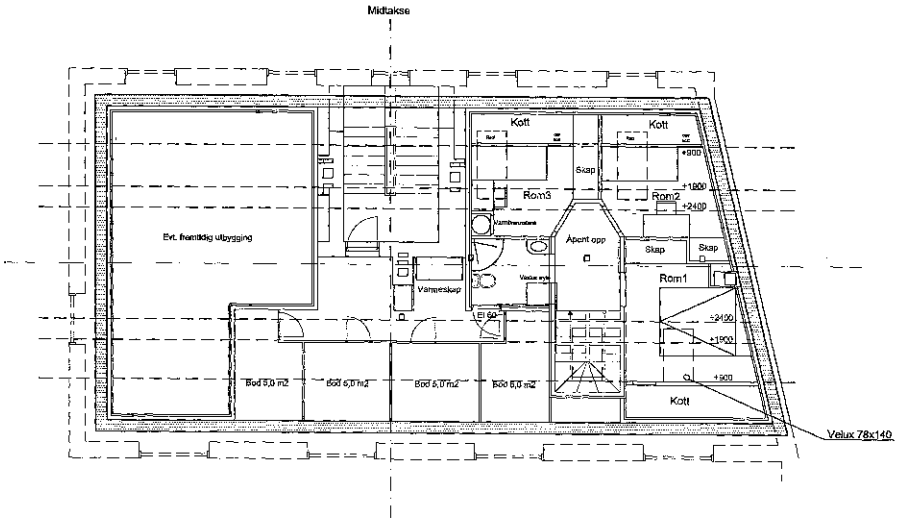
Loftsutbyying
Amauer Hansens gate 11, 0455 Oslo
Egil Rundberget & Gunda Djupvik

Tittel
PLAN 3 ETG.

Rev. av	Kontr.	Sign.
Tegn. ÅM	Mål 1:100	Dato 14.09.00

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
574	A3-203	.

2



Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
574	A3-204	A

Ind.		Sign.	Kont.	Dato:
A	Revidert boder			20.10.00
	Revisjonen gjelder			

BYGGHERRE:
Egil Rundberget & Gunda Djupvik
Arnaur Hansensgate 11
0455 Oslo
Tlf: 22 01 55 00

SANITÆR:

ENTREPRENØR:

ELEKTRO:

ARKITEKT:
Derlick Arkitekter AS
Osterhausgate 18
0183 Oslo
Tlf: 22 20 43 30

VENTILASJON:

derlick arkitekter as mnaf npa
Osterhausgate 18, 0183 Oslo, tlf: 22 20 43 30, fax 22 56 45 47, e-mail: derlick@derlick.no

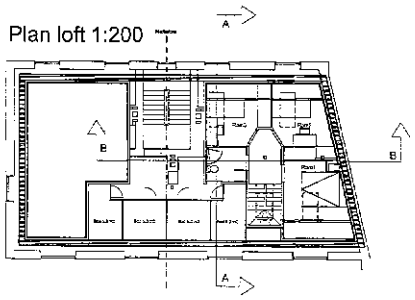
Loftsutbyving
Armauer Hansens gate 11, 0455 Oslo
Egil Rundberget & Gunda Djupvik

Tittel: PLAN LOFT

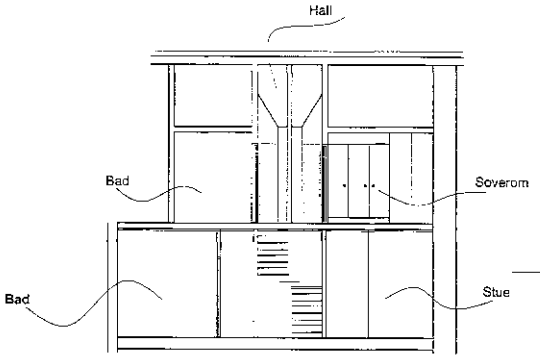
Rev. av	Kontr.	Sign.
Tegn. AM	Mål 1:100	Dato 14.09.00

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
574	A3-204	A

Plan loft 1:200

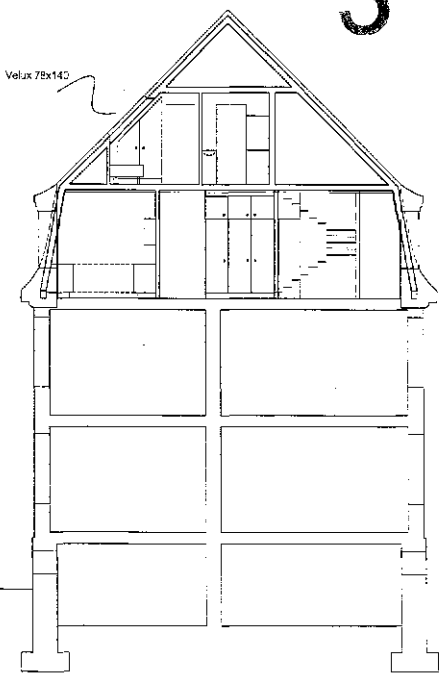


Snitt A-A



Snitt langs gavl.

3



574 | A3-304 | .

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.	Dato:

BYGGHERRE:
Egil Rundberget &
Gunda Djupvik
Armauer Hansensgate 11
0455 Oslo
Tlf: 22 61 55 00

SANITÆR:

ENTREPRENØR:

ELEKTRO:

ARKITEKT:
Derlick Arkitekter AS
Osterhausgate 18
0183 Oslo
Tlf: 22 20 43 30

VENTILASJON:

Derlick arkitekter as mnal mpa

Loftsutbyying
Armauer Hansens gate 11, 0455 Oslo
Egil Rundberget & Gunda Djupvik

Tittel: Snitt A-A/B-B

Rev. av	Kontr.	Sign.
Tegn. ÅM	Mål 1:100	Dato 14.09.00
Saksnr. 574	Tegn.nr. A3-304	Rev. .

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II		**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO		**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		
Organisasjonsnr:	954 490 254	**Andelsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 875**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	618
	Felleskostnader	4 257

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	19 930
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 424 510

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Opprin. areal 79 kvm. Utbygd loft med 24 kvm. 01.06.02
Styreleder:	Per Aas
Adresse:	Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	leder@lindernkv2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	19 930	Andre inntekter:	7 150
Annen formue:	128 454	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	220/57, 220/15, 220/11, 220/1, 220/5, 220/7, 220/9, 220/58, 220/24, 220/23, 220/21, 220/20, 220/17, 220/33, 220/31
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 142 446,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77314582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	009-043	P-rom	104

Fasiliteter:

GODKJENNING AV ANDELSEIERE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO	**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Venteliste føres av styret.
Det er ikke tilltatt å parkere i gårdsrommet annet enn ved av og pålessing.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles hos portner Jarl Rosåsen.

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

KJØP AV FELLESAREAL
Enkelte leiligheter har anledning til å kjøpe fellesareal til utbygging/arealutvidelse. Det henvises til vedtektene og det til enhver tid gjeldende reglement for dette.

GENERELT
Oppgitt BOA er unøyaktig og kun veiledende. Det må gjennomføres egen oppmåling i forbindelse med salg.
Forsikringsskade er meldt til OBF.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere oppført på Byantikvarens Gule Liste i Oslo).
Det er ikke forkjøpsrett.

VAKTMESTER/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på telefon: 456 63 777.
Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.
Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

UTLEIE
Bruksoverlating av hele boligen er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret.
Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt med Oslo kommune. Avtalen er forlenget på samme kontraktsvilkår i 2021.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 3736,-

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 2010

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 2452

Beregnet Eiendomsskatt for 2022 er kr 4514,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 3 219,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 3514,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3680

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 6201,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4651,-

PÅGÅENDE UTBYGGINGSAK
Andelen skal utvides med ca 1 kvm. Nye felleskostnader og andel fellesgjeld er ikke beregnet pr 17.04.2024. Andelen kan ikke overdras før utbyggingen er ferdigstilt.»

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 4716,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/23	**Fødselsdato eier:**	19.02.1988
ARMAUER HANSENS GATE 11	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1990
0455 OSLO	**Eiere:**	Morten Andreas Lind, Mari Nilsson Vorpenes		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

uTBYGD LOFT MED 24 KVM.1.6.2002

Annen informasjon:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 2
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
	21/40367	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 220/1 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 112 534, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 142 446.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 985, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sandbæks Arkitekter AS v/ Marit Lundanes
Arbeidersamfunnets Plass 1
0181 OSLO

Dato: 29 MAI 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200605292-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 11	Eiendom:	220/11
Tiltakshaver:	Anne Jorunn Stokka og Arne Beek	Adresse:	Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO
Søker:	Sandbæks Arkitekter AS v/ Marit Lundanes	Adresse:	Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring/ombygging

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for bolig og Næring – Tett by

Na Stephansen
Enhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
- Anne Jorunn Stokka og Arne Beek, Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

BORETTSLAGET LINDERN KV. II

ORDENSREGLER VEDTATT AV STYRET 26.01.1995

Ordensreglene inngår som en del av andelseiernes leiekontrakt og gjelder både for andelseieren, husstandsmedlemmer, eventuelle fremleiere og gjester.

1. Hovedregel. Alle beboere skal vise gjensidig hensyn både innendørs og utendørs på borettslagets eiendom.
2. Trappevask. Trappen må rengjøres skikkelig etter behov, men minst èn gang pr. uke. Hver leilighet på samme etasje er renholdsansvarlig èn uke av gangen for den del av trappen som går fra underliggende til eget etasjeplan. Nødvendig vask av trappevinduer gjøres etter fordeling mellom beboerne.
3. Trappeganger. Trappegangene er fellesareal og rømningsveg som ikke må benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Barnevogner kan plasseres på inngangsplanet forutsatt at de ikke hindrer ferdsel eller tilgjengelighet til postkasser. Reklame- og annet papirmateriell må ikke bli liggende, og lufting av leiligheter må ikke skje ut mot trapperommet.
4. Kjellerganger. Felles kjellerganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Slike ting skal oppbevares i egne boder, egen kjellergang eller særskilt felles lagerrom.
5. Loft. I begrenset utstrekning kan fellesrommet på loftet brukes til lagring av større gjenstander som ikke får plass i egne boder, forutsatt at det ikke er til hinder for øvrige beboere. Gjenstandene må merkes med navn.
6. Gårdsrom. Kjøring på gårdsrommets veier er ikke tillatt, bortsett fra ved velbegrunnede behov. Kjøring må da skje med stor forsiktighet. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Tørking av tøy må ikke skje søn- og helligdager. Tørkesnorer må tas ned etter bruk. Det er et felles ansvar å holde gårdsrommet attraktivt for alle.
7. Søppel. Avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne avfall som ikke går i kassene, eventuelt med bistand fra vaktmesteren.
8. Fellesvaskeriet. Bruk av vaskeriet i Armauer Hansensgt. 5 betinger særskilt nøkkel og tavlelås. Vasketid bestilles ved hjelp av tavlelås festet på tidtavlen. Vaskeriet kan benyttes mellom kl. 8.00 og 20.00 på hverdager og mellom 8.00 og 14.00 på lørdager. Bruksanvisningen for maskinene må følges nøye, eventuelt med bistand fra vaktmesteren. Dørene til vaske- og rullerom skal holdes låst.
9. Musikk og høyttalere. Mellom kl. 23.00 og 7.00 skal det være nattero i borettslaget. De nærmeste naboene må varsles på forhånd dersom natteroen vil bli forstyrret ved spesielle anledninger. Musikkundervisning må ha styrets samtykke. All spilling av musikk og bruk av høyttalere må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
10. Husdyr. Styret kan gi skriftlig tillatelse til husdyrhold dersom særskilte grunner foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake hvis det kommer berettigede klager.
11. Andre pålegg. Beboerne må til enhver tid rette seg etter eventuelle pålegg som styret gir for å opprettholde ro og orden, og til beskyttelse av eiendommen.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. II.

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

Denne har fått matr.nr.56,58 Geitemyrsvn. Matr.nr.2,4,4b,6,8,8b,10,12 Fayesgt. Matr.nr. 10,12 Linderngt. Matr.nr.1,5,7,9,11 Armauer Hansensgt. og er 10.529,75 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.159,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Bol.glaget
Lindern kv. II

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1.627.300, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
endret 04.05.1994, 11.05.2000, 22.11.2011 og senest 03.06.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv II og utgjør eiendommene Armauer Hansens gate 1,5,7,9 og 11, Fayes gate 2,4,6,8,10 og 12, Geitmyrsveien 56 og 58, Linderngata 10 og 12 med festerett til grunnen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 88 andeler, pålydende *NOK* 100,- per rom, kjøkken regnet som rom, i de leiligheter som andelseierne har eller får borett til. Rom på loft og kjeller regnes ikke med, det vil si utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.

Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

Etter hvert som leiligheter blir ledige, kan disse tillegges de tilstøtende leiligheter i samme plan, dersom en eller flere av disse er interessert og har behov for, og fyller vilkårene for sammenslåing. Ved sammenslåing av leiligheter, blir også de respektive andelsbevis sammenslått til ett.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

En andelseier kan ikke foreta vesentlig ombygging av sin leilighet uten forhåndsgodkjenning av borettslaget. Der byggearbeidene er anmeldelsespliktige kreves også godkjenning fra Plan og bygningsetaten. Bygging eller ombygging av bad/våtrom skal alltid godkjennes av borettslaget før arbeidet kan ta til. Det samme gjelder arbeider som vil forandre fasaden.

Arbeider som nevnt i dette punkt, punkt 4.5 og andre ombyggingsarbeider, skal utføres i samsvar med lagets vedtekter, retningslinjer og vedtak, samt byggforskriftene, etter alminnelig anerkjente metoder og med bruk av forsvarlige materialer. Bad/Våtrom skal bygges i henhold til «våtromsnormen».
Andelseier må selv bekoste og besørge utbedring av skade på bygningsdeler og innredning som er en del av leiligheten og som er bygge/satt inn i regi av nåværende eller tidligere andelseier.

Andelseier plikter å utbedre feil eller avvik fra krav som nevnt i fjerde ledd ved utførelsen av arbeider som nevnt der, også om arbeidet er utført i regi av en tidligere andelseier. Den som til enhver tid eier den aktuelle andelen plikter å utbedre forholdet dersom utbygging av loft- eller

kjellerareal, jf. punkt 4.5, ikke er gjennomført i samsvar med gjeldene regler, borettslagets retningslinjer og søknaden om utbygging.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.5 Utbygging/Arealutvidelse

Borettslaget kan overdra kjeller eller loftsareal til vedkommende andelseier for sammenføyning med den vertikalt tilstøtende andelsleilighet.

Styret kan godkjenne utbygging til boligformål av kjeller eller loftsareal som en andelseier har borett til (bod eller areal overtatt etter leddet over). Godkjenning forutsetter sammenføyning av arealet med den vertikalt tilstøtende leiligheten.

Styret kan godkjenne sammenføyning av tilstøtende leiligheter. En andelseier kan uten hinder av punkt 2.1 annet ledd overta en andel knyttet til en tilstøtende leilighet med det formål å føye egen leilighet sammen med hele eller deler av den tilstøtende leilighet. Ved sammenføyning med del av den tilstøtende leilighet, skal den resterende del innredes som egen boenhet som skal utgjøre en ny andelsleilighet. Forholdet skal bringes i samsvar med punkt 2.1 annet ledd innen den frist styret fastsetter.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.6 Ildsted

Enhver tilkobling av nytt ildsted til piper i borettslaget skal forhåndsgodkjennes av styret etter skriftlig varsel. Styret skal nekte godkjennelse av tilkobling til piper som ikke utbedres i henhold til krav fra Oslo Brann og Redningsetat eller andre offentlige krav.

Andelseiere kan etter søknad til styret utbedre piper for tilkobling av nye ildsteder for egen regning. Utbedring av piper forutsetter samsvar med gjeldene brannforskrifter og kontroll av faglig kvalifisert personell og uttalelses fra øvrige andelseiere som har leiligheter som tilstøter den aktuelle pipen.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år,
- Valg av styremedlemmer
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

7 Styret og forretningsfører

7.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder, fire medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke generalforsamlingen fastsetter noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold. Dette gjelder likevel ikke arealutvidelse som følge av punkt 4.5
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

7.3 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.4 Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

7.5 Forretningsfører

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

7.6 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260565
Addresse	Armauer Hansens gate 11		
Postnr.	0455	Sted	OSLO
Selgers navn	Mari Nilsson Vorpenes		
Selgers navn	Morten Andreas Lind		

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?

Desember 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden juni 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige

Polise/avtalenr.:

77314582

Våtrom

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Badet i 2. etasje (loftsplan) ble utvidet og bygget nytt i 2022. Arbeidet ble utført av Tømmermester Kjetil Eriksen AS som hovedentreprenør, med bl.a. Hermansen og Storaas VVS AS, Oppegård Elektriske, og Villamur AS (murer/flis) som underentrep

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:

Sjekkliste våtrom med bildedokumentasjon fra villamur, og en rekke foto og FDV-dokumentasjon. Alle fakturaer. Samsvarserklæring fra Oppegård Elektriske AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, utført av Villamur AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, utført av Villamur AS.

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:

Ja, utført av Oppegård Elektriske AS.

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:

Samsvarserklæring og sluttrapport.

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hermansen Storaas VVS AS i forbindelse med ombygging av bad i 2. etasje i 2022. Rørhjelp AS byttet servant og armatur på badet i 1. etasje i 2025.

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:

Kun FDV-dokumentasjon og fakturaer (viderefakturert fra Kjetil Eriksen AS)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ja, borettslaget har innhentet kontroll av soilrør i borettslaget i 2025. Røranlegget er gammelt og styret evaluerer alternativer mtp. rehabilitering. Styret ga en orientering om behovet og arbeidet i innkalling til generalforsamling i 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

N/A

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

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Boligen er i et borettslag som har kjeller. Leiligheten/andelen har bod i kjeller. Utvending drenering i AH 5-11 langs gate ble etablert i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette stod borettslaget for

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

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Badet i 2. etasje ble utvidet i 2022 i forbindelse med at vi innlemmet en loftsbod i leiligheten etter avtale med borettslaget. Viser til svar på spørsmål 2 for hvem som utførte arbeid.

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:

Viser til svar på spørsmål 2.

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

☐ 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:

Ja, Oppegård Elektriske AS utførte arbeider på el-anlegget i 2021 og 2022.

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:

Samsvarserklæring og risikovurderinger/sluttkontroll, for arbeid utført i hhv. 2021 og i 2022

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?:

Ja, se svar under spørsmål 22.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, vi er ikke kjent med at det per i dag er noen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tiltaket i 2022 var søknadspliktig og ferdigattest ble utstedt av kommunen i november 2022. For tiltak før vår eietid har vi ikke førstehåndsinformasjon, men i følge salgsoppgaven da vi kjøpte foreligger det ferdigattest.

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

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.10.2026

Signert av *Mari Nilsson Vorpenes*

Signert av *Morten Andreas Lind*

Initialer selger:
M N
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11 B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.11.2022
Harald Rolf Krokstrand	202106212 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	ARMAUER HANSENS GATE 11	Eiendom:	220/11/0/0
Tiltakshaver:	Morten A. Lind og Mari Vorpenes	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Armauer Hansens gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring mottatt 10.11.2022.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	A-100	14.04.2021	1/13
Snitt	A-110	04.05.2021	6/5

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

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Morten A. Lind og Mari Vorpenes, Slemdalsveien 97 H, 0373 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO
hen@hen-arkitektur.no

Dato: 06092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200813867-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Ubisch | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 11	Eiendom:	220/11
Tiltakshaver:	Per Aas	Adresse:	Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Per Aas, Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211341
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	15.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARMAUER HANSENS GATE 11
Postadresse:	0455 OSLO
Matrikkel:	0301-220/11

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: 211341

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ULLRING & ZERNICHOW AS ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 03.06.2019

Deres ref.: Willen von Zernichow Ullring	Vår ref.: 201802349-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 11	Eiendom:	220/11/0/0
Tiltakshaver:	Svein Michelsen	Adresse:	Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO
Søker:	ULLRING & ZERNICHOW AS ARK MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Armauer Hansens gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 28.05.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: Svein Michelsen, Armauer Hansens gate 11, 0455 OSLO, samichelsen@gmail.com

ambita

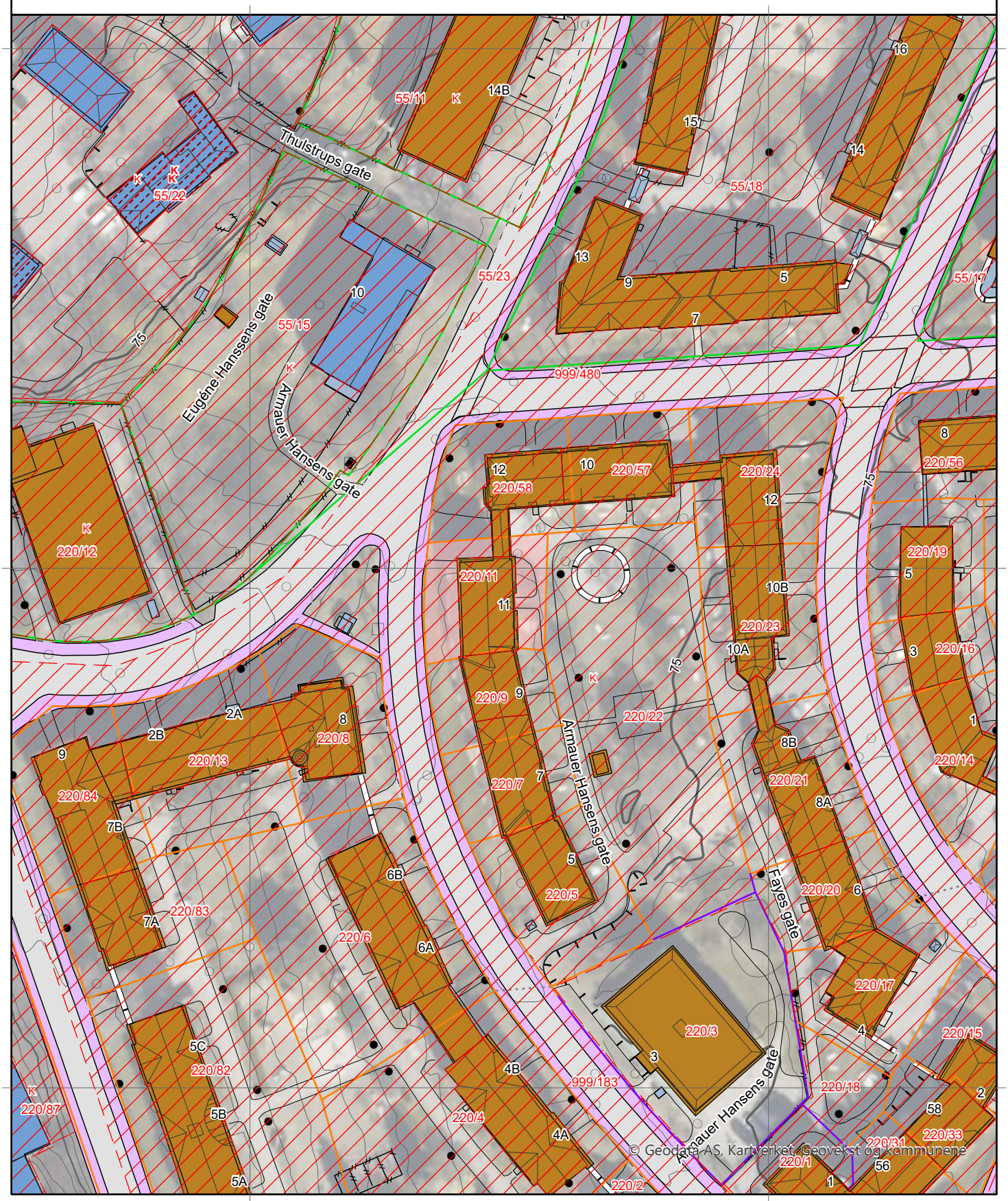
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/220/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

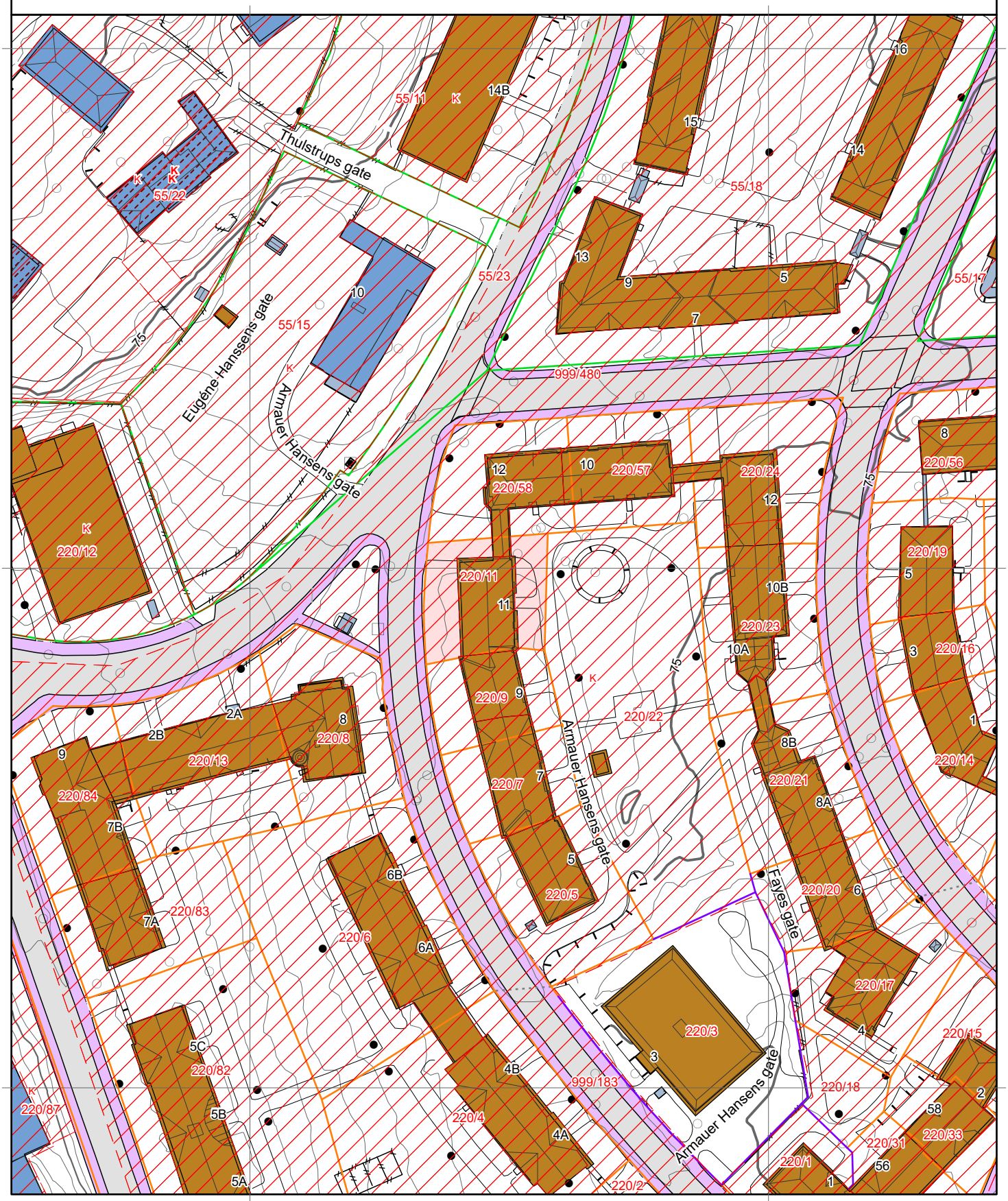
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/220/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Armauer Hansens gate 11

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eugéne Hanssens gate 2 - 11413	2 min
Eugéne Hanssens gate 2 - 11415	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

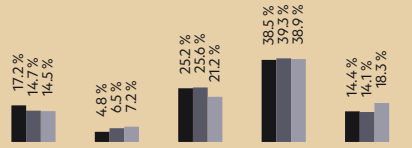
BARNEHAGER

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	2 min
Joker Geitmyrsveien	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Idioten balløkke	6 min
Ullevålsvn. spesialskole	8 min
EVO Adamstuen	6 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

— Sitat fra en lokalkjent

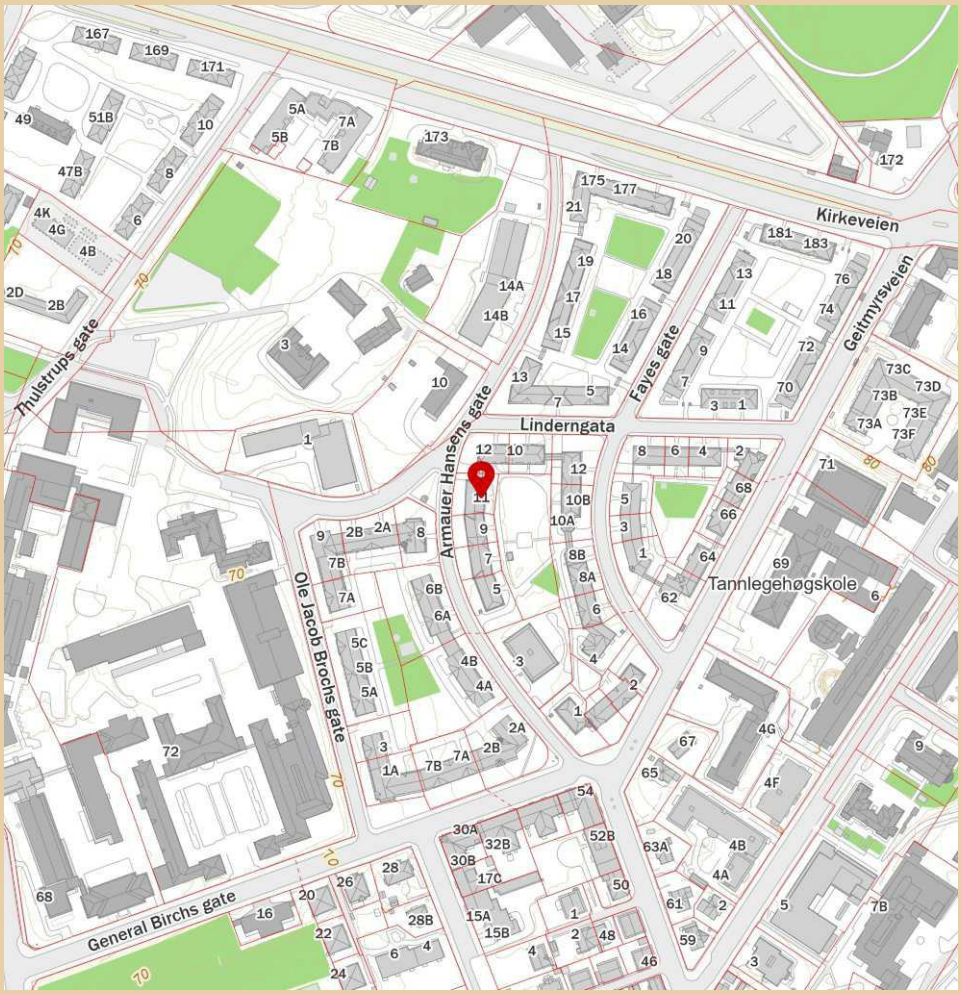
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Armauer Hansens gate 11

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	2 min
Joker Geitmyrsveien	3 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

St.Hanshaugen Senter	13 min
Lovisenberg Sykehusapotek	9 min
Kiellands plass Vinmonopol	14 min

SPORT

Idioten balløkke	6 min
Ullevålsvn. spesialskole	8 min
EVO Adamstuen	6 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

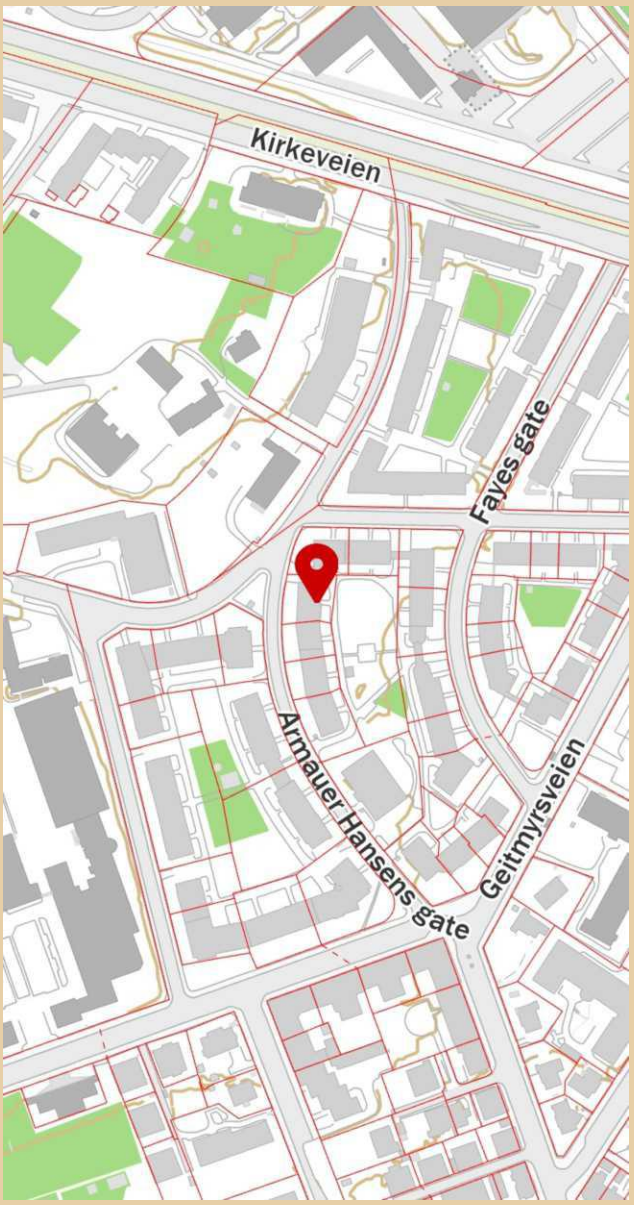
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



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

Armauer Hansens gate 11

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Fayesgate	2 min
Joker Geitmyrsveien	3 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

St.Hanshaugen Senter	13 min
Lovisenberg Sykehusapotek	9 min
Kiellands plass Vinmonopol	14 min

SPORT

Idioten balløkke	6 min
Ullevålsvn. spesialskole	8 min
EVO Adamstuen	6 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

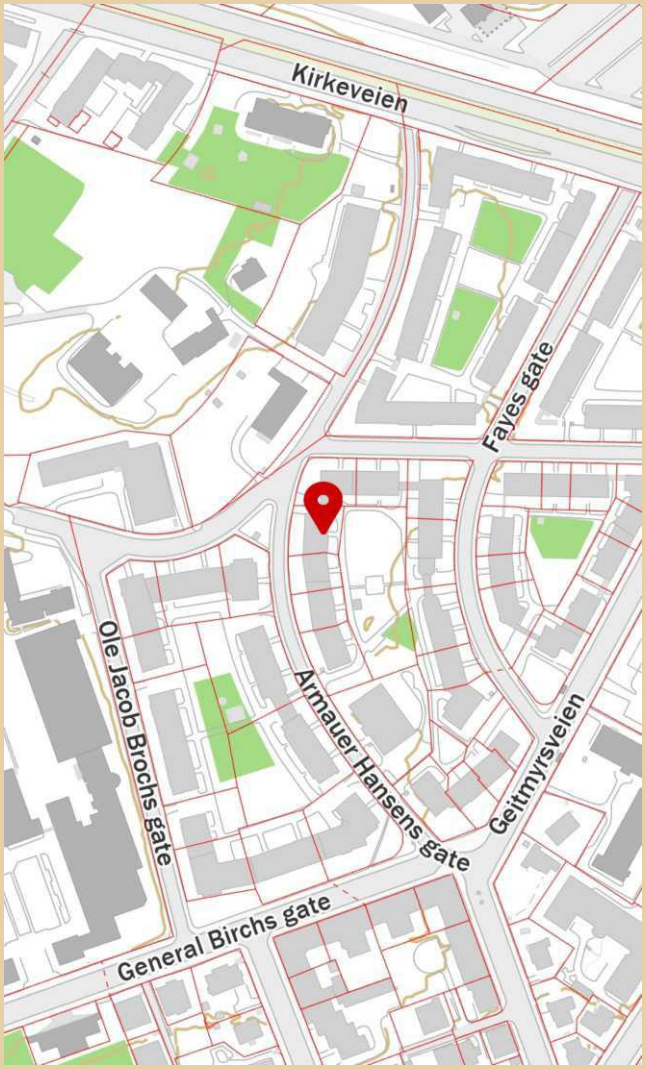
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Armauer Hansens gate 11, 0455 Oslo
Gnr. 220, Bnr. 11, andelsnr. 23 i LINDERN KV 2 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260565

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@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.
