PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ERICH MOGENSØNS VEI 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Samlet regelverk for brl

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Erich Mogensøns vei 28
0594 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1964
BRA:	47 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	16.11.2026 (Gyldig til 16.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	16	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæringer fra foretakene som utførte arbeidene. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - entredør med manglende lydklassifisering (TG 2) - vinduer og heve/skyvedør med elde/slitasje (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- elde/slitasje (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- kjøkkeninnredning med bruksslitasje (TG 2) - benkeplate med svelleskader (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- deler av avløpsledninger som er utført i støpejern (byggeår), har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- lekkasjevann fra fordelerskap ledes ikke til sluk (TG 2) - deler av vannrør (kobber) har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- stuedel mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av heve/skyvedør. (TG 2)
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon (TG 2)
Gulv	Bruksslitasje/svelling ved laminatskjøter.
Himlinger	Elde/slitasje.
Annet fast inventar	Elde/slitasje.
Innvendige dører	Elde/slitasje.
Utvendig solavskjerming	Værslitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**9.11.2026**	Rapportdato:	**16.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Svein Andreas Sandslett**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 16.11.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har en begrenset funksjonstid, selv når de er riktig utført og ser ut til å fungere. Dette gjelder særlig skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres ved en visuell undersøkelse, for eksempel vanntett sjikt i våtrom, rør, drenering, undertak og tekking.
Den tekniske tilstandsanalysen følger NS 3600:2025. Standarden har egne alderskriterier for slike bygningsdeler (Tillegg C, «Aldersvurdering»). Kriteriene bygger på erfaringsbasert funksjonstid. De angir når bygningsdelen har nådd en alder der fremtidig funksjon må regnes som usikker.

Når en bygningsdel har passert alderskriteriet, settes tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunnlag av usikker fremtidig funksjon. Dette betyr ikke at det er påvist feil, skade eller lekkasje. Det betyr at bygningsdelen er i en alder der risikoen for svikt øker, og at det må påregnes vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i årene fremover. Hvor lenge bygningsdelen faktisk vil fungere, avhenger blant annet av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. Det kan derfor ikke fastslås ved en visuell undersøkelse.



Takst øst AS, v/ Trond-Robert Wilhelmsen
16.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Erich Mogensøns vei 28, 0594 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**88**	Bruksnr:	**300**	Festenr:	

Seksjonsnr:	Andelsnr: **314**	Leilighetsnr: **819**	Byggeår: **1964** - Iflg. EDR.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader forblendet med teglsteinsplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 33569.1 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**44**	**35** Entrè/gang, soverom, bad, bod, garderobe, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 230-240 cm).	**0**	**9**	**0**
U. etasje	**3**	**0**	**3** Bodplass.	**0**	**0**
Totalt m²	**47**	**35**	**3**	**9**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i u. etg. på 2,8 m2 (nr. 425). Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer.
Finert entredør (B30) med kikkehull.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Entredør med manglende lydklassifisering
- Vinduer og heve/skyvedør med elde/slitasje

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har vinduer og heve-/skyvedør med 2-lags isolerglass og trekarmer. Entrédøren mot felles trappegang er finert, brannklassifisert som B30 og utstyrt med kikkehull. Entrédøren mangler lydklassifisering. Utfordringer med lydforhold mot felles trappegang må derfor påregnes.

Vinduene og heve-/skyvedøren bærer preg av elde og slitasje. Isolerglassrutene er over 35 år gamle, noe som gir økt risiko for punktering. Ved punktering kan det dannes kondens mellom glassene, med redusert sikt som følge.

Bygningsdelen er gitt TG-2 på grunnlag av oppgitte avvik tilknyttet entredøren, alder og slitasje på vinduene og heve-/skyvedøren. Utskifting av isolerglassruter eller hele vindus- og dørpartier må påregnes på sikt.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Innglasset balkong**

Beskrivelse

Innglasset balkong oppført i stål/betong, forankret til bygning. Dekke med plastfliser.
Størrelse: 9 m².

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Elde/slitasje

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har en innglasset balkong på 9 m². Balkongen er oppført i stål og betong og forankret til bygningen. Balkongdekket er belagt med plastfliser.

Det ble registrert elde og slitasje på balkongen. På denne bakgrunn er bygningsdelen gitt TG-2. Løpende vedlikehold og eventuell utskifting av slitte deler må påregnes over tid.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap og oppvaskmaskin (45 cm).

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kjøkkeninnredning med bruksslitasje
- Benkeplate med svelleskader

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap og integrert oppvaskmaskin (45 cm). Det er registrert bruksslitasje på innredningen samt svelleskader i benkeplaten. Svelleskader skyldes vanligvis fuktinntrengning i laminatens kjerne, og ubehandlet kan skaden utvikle seg videre og redusere benkeplatens funksjon og levetid. Tilstanden tilsier at utskifting eller utbedring av benkeplate og innredning må påregnes på sikt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Eier opplyser at svelleskade i bakplate tilknyttet overskap oppsto i forbindelse med en lekkasje fra overliggende bad for ca. 15 år siden.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke er ført til det fri. Løsningen gir redusert fjerning av fukt, matos og lukt sammenlignet med avtrekk til det fri, og over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og luktopphoping i kjøkkenet.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**

Beskrivelse

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 25 mm.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet består av betongdekke og fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ved oppmåling ble det registrert skjevheter og ujevnheter, med lokalt avvik målt opp til 16 mm og totalt avvik opp til 25 mm. Skjevhetene vurderes som bygningsmessige og har normalt ingen betydning for konstruksjonens bæreevne, men gulvene oppleves som ujevne. Utbedring til plant gulv vil kreve avretting.
Lokalt avvik gis TG-2. Totalt avvik gis TG-1.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Baderommet ble renovert i 2022**
Hvem har utført arbeidet?	**OSLO RØR&BAD AS**

Beskrivelse

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Deler av avløpsledninger som er utført i støpejern (byggeår), har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Avløpsarbeidene i forbindelse med renoveringen av badet i 2022 ble utført av Oslo Rør&Bad AS. Deler av de opprinnelige avløpsrørene i støpejern fra byggeåret er fortsatt i bruk.

Kontrollen omfattet synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget inne i leiligheten frem til sluk eller etasjeskille. Det ble ikke påvist stakeluke i leiligheten. Det er ikke kontrollert om avløpsanlegget har lufting over tak. Nærmere undersøkelse av rørenes innvendige tilstand krever særskilt utstyr og kompetanse.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) er gitt på grunn av alderen på de gjenværende støpejernsrørene. Alderen gir usikkerhet om restlevetid og fremtidig funksjon. Utbedring eller utskifting/rehabilitering av de eldre rørstrekkene må påregnes på sikt.

6.7 Vannledninger

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Baderommet ble renovert i 2022**
Hvem har utført arbeidet?	**OSLO RØR&BAD AS**

Beskrivelse

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i sisternekasse på bad. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Lekkasjevann fra fordelerskap ledes ikke til sluk
- Deler av vannrør (kobber) har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

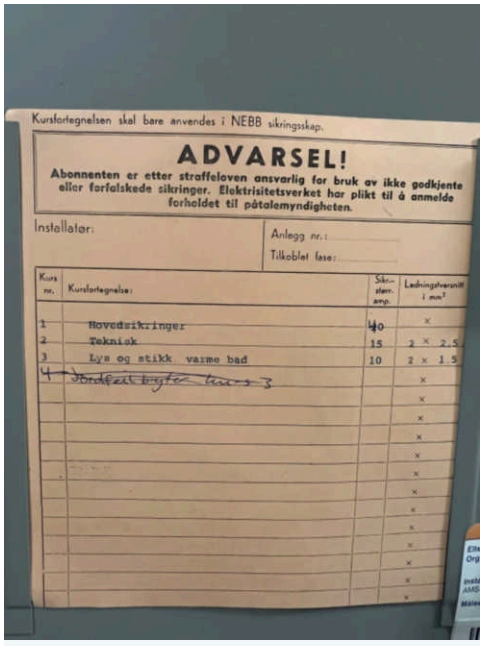
Vannledningene består av kobberrør fra byggeåret og et nyere rør-i-rør-system. Rør-i-rør-systemet ble etablert i forbindelse med renoveringen av badet i 2022, utført av Oslo Rør&Bad AS. Fordelerskapet er tilgjengelig via en inspeksjonsluke i sisternekassen på badet. Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet.

Kontrollen var avgrenset til synlige og tilgjengelige installasjoner inne i leiligheten frem til veggjennomføringene. Det ble ikke observert lekkasjer på de kontrollerte delene ved befaringen.

Tilstandsgrad 2 (TG-2) er gitt på grunn av manglende avrenning fra fordelerskapet til sluk og alderen på de gjenværende kobberrørene. Ved lekkasje kan vann bli stående eller trenge inn i omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages, med risiko for vannskader. Kobberrørenes alder gir usikkerhet om restlevetid og fremtidig funksjon.

Det anbefales at en rørlegger vurderer og utbedrer avrenningen fra fordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og ledes til sluk. Utskifting av de eldre kobberrørene må påregnes på sikt.

6.8 Elektrisk



Kursoversikt

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra Det lokale eltilsyn (DLE) eller på utvidet elkontroll de siste fem årene. For deler av anlegget som er utført etter 1. januar 1999, er det ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ved visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget ble det ikke observert tegn til varmgang eller andre synlige avvik. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæringer fra foretakene som utførte arbeidene.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Utskifting av radiator. Årstall er ukjent**

Beskrivelse

Radiator i stuedel.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiator i stuedelen. Radiatoren er skiftet etter byggeåret. Tidspunktet for utskiftingen er ukjent.

Ved visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget ble det ikke observert tegn til lekkasje. Anleggets funksjon og rørenes innvendige tilstand er ikke nærmere undersøkt.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) er gitt på grunn av alderen på rørene til varmeanlegget. Alderen gir usikkerhet om rørenes restlevetid og fremtidige funksjon. Utbedring eller utskifting av eldre rørstrekk må påregnes på sikt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Stuedel mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av heve/skyvedør.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon. Stuedelen mangler tilførsel av frisk luft utover muligheten for å åpne heve-/skyvedøren. Manglende ventilering kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt fukt- og kondensbelastning i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilførsel av frisk luft til stuedelen. Oppgitt avvik gis TG-2.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Baderommet ble renovert i 2022**
Hvem har utført arbeidet?	**OSLO RØR&BAD AS**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Overflater på vegg og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert synlige avvik på overflatene ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og slitasje.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Ved kontroll av tilgjengelige gulvflater ble fallforholdene mot sluk vurdert som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og plastsluk. Det ble observert synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Annet**
Speilskap med integrert belysning	

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr TG-2

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger, baderomsinnredning med servant, speilskap med integrert belysning og toalett med innbygd sisterne.

Det er ikke tilrettelagt for at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synlig i rommet. En lekkasje kan derfor pågå skjult over tid og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Avviket gis tilstandsgrad 2 (TG 2).

Det anbefales at en rørlegger undersøker innbyggingen og etablerer en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut på et synlig sted i våtrommet, med avrenning mot sluk. Eventuelle inngrep må utføres slik at våtrommets tettesjikt ivaretas.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Naturlig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet har naturlig ventilasjon. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk fra våtrom, hvor det normalt forutsettes mekanisk ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktopphopning, kondens og muggdannelse over tid. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av avvik mellom etablert løsning og dagens anbefalte utførelse.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking i veggen bak våtsonen lot seg ikke gjennomføre på grunn av bygningsmessige hindringer. Fuktforholdene inne i veggkonstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres ved befaringen. Ved utettheter kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fukt- og materialskader før det oppstår synlige tegn.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførte arbeider er lagret i boligmappa.no

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat, belegg og fliser.

Oppsummering	TG-2

Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser. Det er registrert bruksslitasje i flere rom, og flere laminatskjøter har svellet. Svellingen indikerer fukteksponering i gulvene, og de berørte områdene vil på sikt kunne ha behov for utbedring eller utskifting av gulvbelegget.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malt strie og malt panel.

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt panel.

Oppsummering **TG-2**

Himlingene har malte flater og malt panel. Det ble registrert bruksslitasje i flere himlinger. Slitasjen er overflatisk og vurderes å være av kosmetisk karakter. Oppfrisking av de slitte overflatene kan påregnes over tid.
Oppgitt avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Annet fast inventar

Beskrivelse

Hylle/oppheng.

Oppsummering **TG-2**

Inventar med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.17 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Solskjerming med elektrisk motorstyring.

Oppsummering **TG-2**

Solskjerming med værslitasje gis TG-2.

6.19 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Erich Mogensøns vei 28	0594	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Primera	125260215	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Renovering av bad og rørsystem

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alle dokumenter ligger i boligmappen, ta kontakt for tilgang.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ta kontakt for tilgang til boligmappen

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gjort av borettslaget

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Varmekabler og lys

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappen

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Henvisning til boligmappen

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappen

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Byttet sikringsskap av borettslag

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Borettslaget

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] 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)

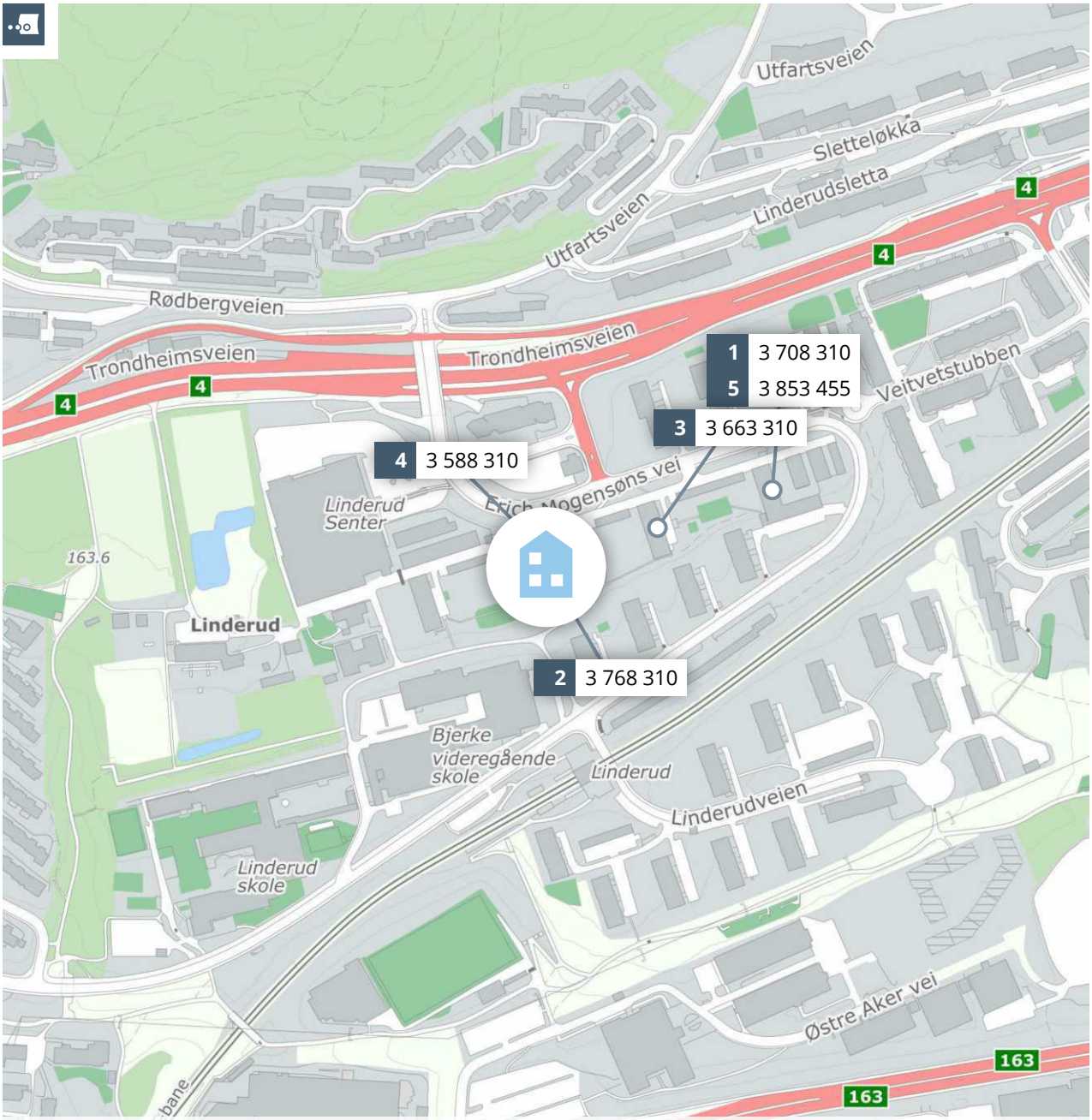
- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

16.11.2026

Signert av

Svein Andreas Sandslett



Meglers verdivurdering

ERICH MOGENSØNS VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 17.11.2026

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: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erich Mogensøns vei 28, 0594 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

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

Verdivurdert til

3 150 000

146 413	3 296 413	94 183
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	3 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	4 536
Formue	0
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Erich Mogensøns vei 16 30 m² 1964 4. etg 1 sov	04.11.2025	3 400 000	**3 620 000**	88 310	3 708 310	**123 610**
2 Erich Mogensøns vei 28 29 m² 1964 8. etg 1 sov	07.03.2025	3 150 000	**3 680 000**	88 310	3 768 310	**129 942**
3 Erich Mogensøns vei 22 30 m² 1964 4. etg 1 sov	10.02.2026	3 600 000	**3 575 000**	88 310	3 663 310	**122 110**
4 Erich Mogensøns vei 26 30 m² 1962 8. etg 1 sov	11.04.2025	3 150 000	**3 500 000**	88 310	3 588 310	**119 610**
5 Erich Mogensøns vei 16 36 m² 1964 4. etg 1 sov	28.10.2025	3 725 000	**3 700 000**	153 455	3 853 455	**107 040**

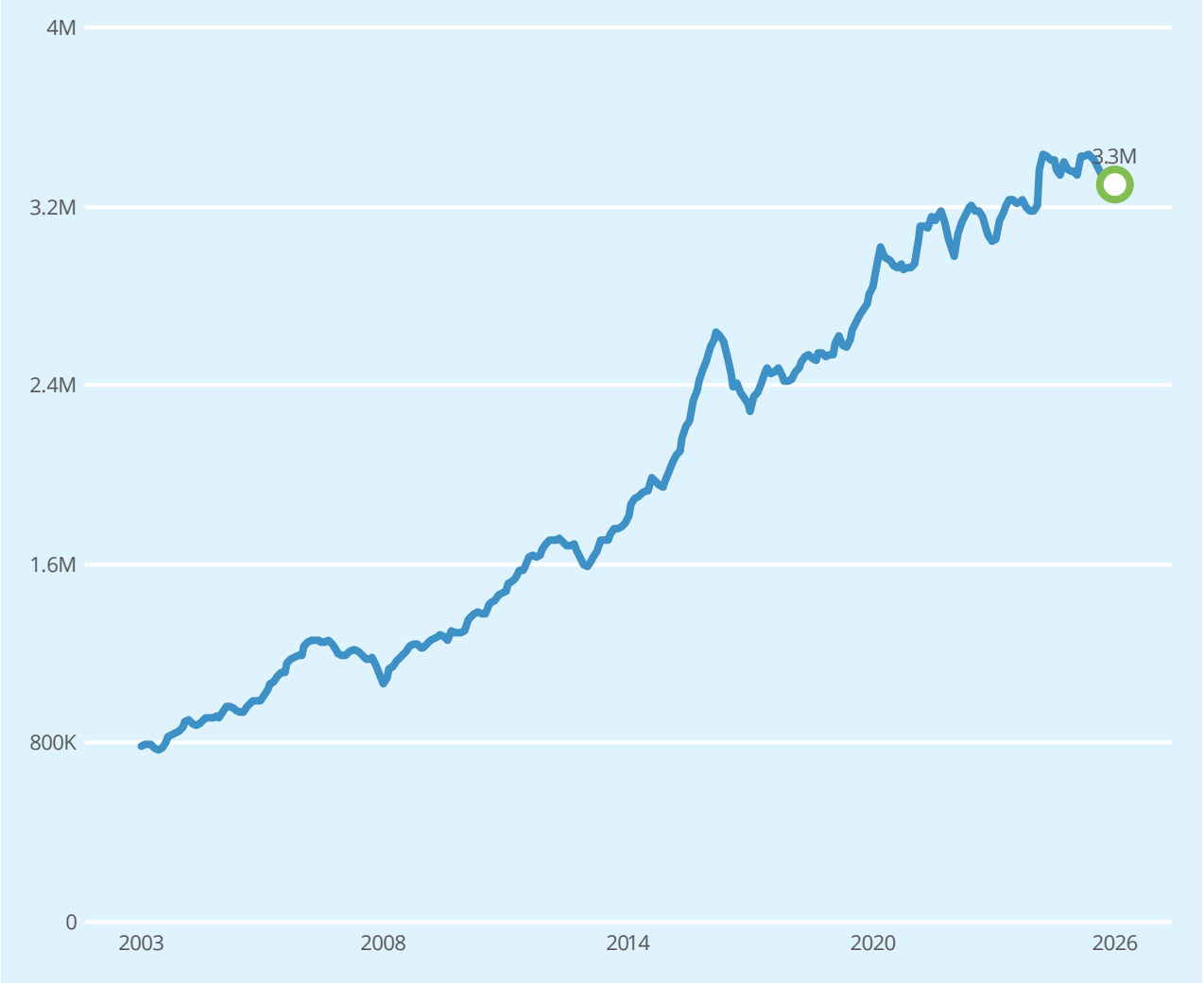
PrivatMegleren ved Christer Fjeld har gleden av å presentere Erich Mogensøns vei 28, en arealeffektiv 2-roms andelsleilighet med flott beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten har en solrik, innglasset balkong med flott utsikt over nærområdet, og kan ellers by på et totalt modernisert bad fra 2022 med dokumentasjon. Utover det fremstår leiligheten med noe moderniseirngsbehov, men har dog et særdeles godt utgangspunkt og et stort potensiale.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LINDERUD grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 561 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i LINDERUD grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 198 000 Prisantydning i snitt
4 089 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 183 Erich Mogensøns vei 28
Totalpris 3 296 413

84 853 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

77 309 LINDERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Erich Mogensøns vei 28

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	16 min 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	13 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 0.3 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Linderud T Linje 4B, 5B, 60	2 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	22 min 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.3 km

BARNEHAGER

Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 33 barn	3 min 0.2 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Linderud	3 min
Kiwi Linderud Senter	5 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	5 min
Apotek 1 Linderud Senter	5 min
Linderud Vinmonopol	5 min

SPORT

Linderud idrettsplass	3 min
Veksthusfløtten ballplass	8 min
SATS Linderud	5 min
Fitness24Seven Veitvet	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

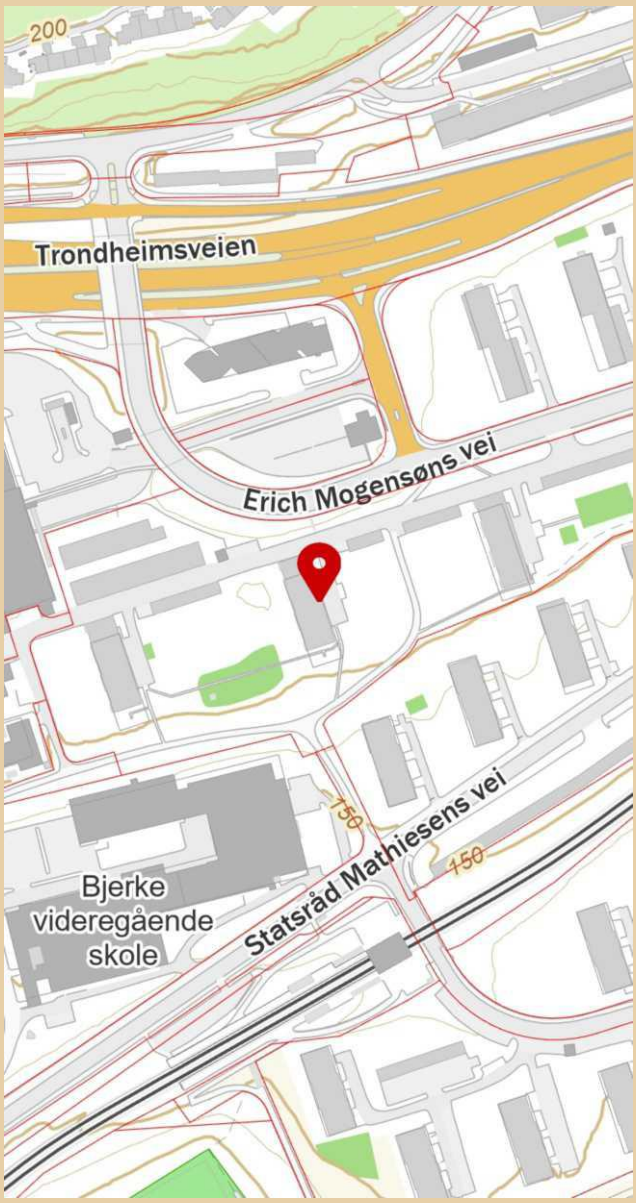
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

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

(blank)

Vedtekter for Linderud Borettslag II

Revidert 2026-04-14

Oversikt

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

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

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

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

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

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

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

2.3 Sameie av andel

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

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

2.4 Offentlige andeler

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

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

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

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

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

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

3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

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

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

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

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

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

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

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

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

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

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

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

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

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

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

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

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

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

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

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

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET: VALG, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen et styre bestående av:

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

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

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

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

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

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

11.2 Styremøter

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

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

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

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

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

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

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

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

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

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

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

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

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

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

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

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

ORDENSREGLER

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

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

LEILIGHETENE

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

   Håndverksarbeid som medfører støy er begrenset til følgende tider:

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

   Akuttreparasjoner kan likevel utføres når strengt nødvendig.

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

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

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

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

BYGNINGENE

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

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

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

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

RENHOLD OG SØPPEL

10. Kildesortering

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

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

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

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

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

UTEOMRÅDET

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

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

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

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

DYREHOLD

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

DIVERSE

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

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

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

* * *

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

Linderud Borettslag II

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier: .....

Erich Mogensøns vei …… Leilighet nr. ……

er gitt adgang til å holde hund, type: .....

Hundens navn: …… Fødselsår: ……

Betingelser:

1. Hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger og heiser.
   Den skal luftes utenfor borettslagets område.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes hund måtte påføre Linderud Borettslag II, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster- og grøntanlegg etc.
3. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger og heiser, på veier, plener m.v.
4. Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere på lukt eller bråk, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at hunden må fjernes fra leiligheten.
5. Følgende raser krever skriftlig tillatelse fra borettslagets styre:
   Amstaff, Dobermann, Grand Danois, Grønlandshund,
   Riesenschnauzer, Rotweiler, Schäfer, St. Bernhardshund.
6. Raser nevnt i pkt. 5 skal ha gjennomgått dressurkurs.
   Attest for gjennomgått kurs sendes borettslagets styre.
7. Hunden må ikke være alene i leiligheten uten å være trent for og fortrolig med dette, og da normalt ikke lenger enn 8 timer sammenhengende.
8. Hunden bør ikke luftes av mindreårige barn, og skal fortrinnsvis luftes og føres av husstandens medlemmer.
9. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene.
   Dersom reglene ovenfor ikke blir overholdt, vil hunden bli forlangt fjernet med tre måneders varsel.
10. Borettslagets styre avklarer evt. uenighet hos beboerne om tolkning av disse reglene. Det vises forøvrig til:
    Lov om hundehold - LOV-2003-07-04-74,
    og Lov om burettslag - LOV-2003-06-06-39 §5.11.

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, ... / .....20……

.....	.....
Linderud Borettslag II	Andelseier

(blank)

Linderud Borettslag II

SØKNAD OM UTLEIE

1. Andelseier: .....

   Erich Mogensøns vei nr. ..... Leilighet nr. ..... Andel nr. .....

2. Andelseiers adresse under utleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: ..... Epost: .....

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig leietaker: .....

   Telefon: ..... Epost: .....

4. Årsak til utleie er: .....

   .....

5. Andelseier er fortsatt ansvarlig for at månedlig husleie for hans/hennes andel blir innbetalt til Linderud Borettslag II.

6. Leietaker skal gis en kopi av vedtekter og ordensregler for Borettslaget. Andelseier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer disse.

   Dokumentene kan hentes fra Borettslagets nettsted www.Linderudbo.no/L2/.
   Eier skal selv ha dokumentene tilgjengelige i tilfelle tvister oppstår.
   Ved behov for trykte eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

8. Utleien varer fra og med ..... til og med .....

9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

....

Andelseier Leietaker

Linderud, ... / ..... 20.....

.....

Styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Linderud Borettslag II før innflytting skjer.
Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til andelseier, leietaker og forretningsfører.

(blank)

Linderud Borettslag II

Kontrakt
for brukerrett til Borettslagets garasjer

1. Garasjeanlegget er en del av Linderud borettslag II
   Kun borettslagets andelseiere kan få brukerrett til garasje. Ingen andelseier kan ha brukerrett til mer enn 1 - en - garasje.
   Linderud borettslag II v/styret disponerer likevel et nødvendig antall garasjer for vaktmester og vaktmesterutstyr.

2. Brukerrett til garasje tildeles på søknad etter forutgående kunngjøring. Søkernes boansiennitet legges til grunn for innbyrdes rangering.
   Bytte av garasje kan skje. Bytte skjer også etter boansiennitet

3. Ved tildeling innbetales et rentefritt depositum. I tillegg betales en månedlig leie.
   Såvel depositum som leie fastsettes av styret.

4. Garasjen skal brukes til oppstilling av registrert bil/motorkjøretøy som andelseier eller et av husstandsmedlemmene disponerer.

5. Linderud borettslag II er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder nødvendig forsikring som dekker bygningsmessige skader oppstått ved brann, innbrudd etc.
   Innvendig vedlikehold av garasjen påhviler brukeren, som også må rette seg etter de til enhver tid gjeldende brannforskrifter, og pålegg vedtatt av borettslagets generalforsamling.
   Bruker plikter å holde garasjen avlåst.
   Styret kan pålegge brukerne dugnadsarbeid.

6. Fremleie/utlån av garasjen er kun tillatt etter godkjenning av styret, og kun til borettslagets beboere. Fremleie utover 2 år kan ikke godkjennes.

7. Dersom kontrakten misligholdes kan styret si den opp med 1 - en - måneds varsel.
   Også bruker kan si opp kontrakten med 1 - en - måneds varsel.

8. Garasjen kan ikke omsettes.

9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

Denne kontrakt er inngått og underskrevet i 2 eksemplarer mellom Linderud borettslag II og bruker.

Linderud, ... Garasje: ..... Brukers leilighet: .....

Reg.nr: ..... ☐ Elektrisk ☐ Hybrid ☐ Hydrogen ☐ Bensin ☐ Diesel Brukers telefon: .....

....

For styret Bruker

(blank)

Linderud Borettslag II



Instruks for

SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

I vintersesongen kan også akebrett, ski o.l. oppbevares her.

Sykler, barnevogner og annet i boden
SKAL være permanent merket
med eierens navn og telefonnummer
og gjerne også med oppgang og etasje.
Merkelapp/skilt må sitte skikkelig fast!

Det er ***ikke plass til*** avlagte sykler/vrak/deler,
og absolutt ikke til
bildekk, møbler, bygningsmaterialer mm.

Uvedkommende eller umerkede gjenstander fjernes uten varsel !

2018-05-23

(blank)

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

Vaktmester er ansatt av Linderud borettslag II. Nærmeste overordnede er borettslagets styre, samt i gitte situasjoner borettslagets forretningsfører.
Styret kan endre denne instruksen.

2. Forholdet til andelseiernes plikter

Vaktmester skal til enhver tid påsé at det er god orden i blokkene med tilliggende uteområder, og at andelseierne overholder sine plikter med hensyn til renhold av og ryddighet i trappeoppganger, vaskerier og andre fellesarealer.

Vaktmester skal påse at ikke uvedkommende ting blir stående i kjellerganger og fellesrom.

Vaktmester skal, i samarbeid med styret, håndheve det som står i ordensregler og vedtekter for borettslaget.

3. Utvendige områder

Om vinteren skal vaktmester på en forsvarlig måte utføre snørydding og strøing av stikkveier, foran inngangsdører, på parkeringsplass, foran garasjer, og ellers der det er nødvendig.

Om sommeren skal vaktmester holde de utvendige områdene i orden til enhver tid, utføre feiing / spyling rundt blokkene og av stikkveier, og klippe plener, hekker, busker og trær.

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

Vaktmester skal sjekke lekeapparatene mht. sikkerhet, og om nødvendig foreta enklere utbedringer.

Vaktmester skal holde øye med borettslagets anlegg, som sluk og avløp

4. Bygninger

Vaktmester skal hyppig etterse ytterdørenes elektriske låser og døråpnere, som er utsatt for stor slitasje. Ved behov skal det skiftes pakninger, kraner og flottørkraner.

Vaktmester skal påse at alle ruter i kjellervinduer og inngangspartier er hele, og sørge for at kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær.

Vaktmester skal kontrollere taktekking og taksluk rutinemessig, iht. vedlikeholdsplan.

5. Innendørs tilsyn

Vaktmester skal skifte elektriske lamper og sikringer når disse er utbrent.
Vaktmester skal føre tilsyn med vaskeriene, og stake vasker og sluk ved behov.
Feiing av kjellerganger skal skje når nødvendig.

6. Teknisk anlegg

Vaktmester skal føre tilsyn med borettslagets maskiner i fyrhus, vaskerier og ventilasjonsrom, med heisene, og med øvrig maskinelt utstyr.
Smøring av motorer, utskifting av vifteremmer osv. skal skje iht. vedlikeholdsplan.

Vaktmester skal føre tilsyn med alle tekniske anlegg for sentralvarme.
Vaktmester plikter å gjøre sitt beste for at varmereguleringen skjer med best mulig økonomi, og skal følge den instruks som er gitt for bruk og stell av anleggene.

7. Avfall

Vaktmester skal påse at søppel og annet avfall anbringes kun i de beholderne som er bestemt for dette. Søppelkasser skal tømmes ved behov. Søppel i fellesområdene inne og i fellesarealene ute skal fjernes.
Vaktmester skal føre tilsyn med containere og beholdere for kildesortert avfall:
papir/papp, glass/metall og matavfall/plast/restavfall, og varsle renholdsverket om tømming hvis beholderne nærmer seg fulle.

8. Retting og melding av feil

Vaktmester skal være andelseierne behjelpelig med å rette forekommende feil ved borettslagets anlegg og innretninger som krever øyeblikkelig utbedring.
Hvis mulig og ønskelig skal vaktmester utføre mindre vedlikeholdsarbeid på bygg, anlegg og utstyr.

Vaktmester plikter å sørge for opplåsing av dører for håndverkere og servicepersonell.

Vaktmester må snarest melde fra til styret eller forretningsfører om større mangler som oppdages, og som man mener det er påkrevet å utbedre.
Utbedring av mindre mangler iverksettes av vaktmester direkte.

9. Verktøy og rekvisita

Vaktmester er ansvarlig for verktøy og rekvisita som er anskaffet av borettslaget.
Begge deler skal oppbevares ordnet, slik at de lett kan gjenfinnes ved behov for bruk.
Materiellet skal sikres mot bruk av uvedkommende, og mot at andre kan skade seg på det.

10. Øvrige oppdrag

Vaktmester skal utføre de øvrige oppdrag som styret eller forretningsfører gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterarbeidet.

Vaktmester skal vise villighet til å yte rådgivning og assistanse til den enkelte beboer når dette relateres til borettslaget. Assistanse utover dette, og som har med den enkelte andel å gjøre, kan vaktmester utføre mot betaling fra den enkelte beboer. Slikt arbeid skal skje utenom arbeidstiden, unntatt i akutte tilfeller.

11. Vaktordning/Boplikt

For å få en tilfredsstillende vaktordning har hovedvaktmester boplikt i borettslaget, som stiller tjenestebolig til disposisjon. Vaktordningen innebærer at en vaktmester har beredskapsvakt, også på lørdager og helligdager. I vinterhalvåret er behovet spesielt snørydding og feilretting på varmeanlegg. Hele året gjelder ansvar for flagging på offisielle flaggdager, ved begravelser og ved andre passende anledninger.

Hensikten med boplikten er at vaktmester har nærhet til det som skjer i borettslaget, og ved særlig behov må kunne rykke ut utenfor arbeidstiden.
Det presiseres at vaktmester ikke skal forstyrres på fritiden med oppdrag som godt kan vente til arbeidstidens start.

Beredskapsvakt forstås som tilgjengelighet innenfor rimelig tid ut fra de behov som kan oppstå i en vaktmestertjeneste. Den gjelder som en hovedregel, og kan justeres etter behov i samråd med styret. Arbeidsmiljølovens krav må ivaretas.

12. Samarbeid.

Vaktmester i borettslaget rapporterer direkte til styret, og setter opp en vaktplan for minimum et halvår. Denne planen forelegges styret, og bekjentgjøres for andelseierne. Endring av planen må godkjennes.

Vaktmester bør tilstrebe et normalt godt forhold til den enkelte beboer.

I forhold der det kan oppstå uregelmessigheter mht. forståelsen av arbeids- og vaktfordelingen, må dette løses i samarbeid med borettslagets styre.

13. Arbeidsforhold

Bruk av overtid anses å være unødvendig i det daglige arbeid. Planlagt overtid må avtales med arbeidsgiver. Avtale er likevel ikke nødvendig i tilfeller der det kreves øyeblikkelig innsats.

Det forventes at vaktmester har forståelse for at en fri stilling krever tilsvarende ansvar.

Til enhver tid gjelder bestemmelser/tariffavtale for Norsk kommuneforbund (Fagforbundet Oslo og Omegn Vaktmesterforening).

Ved eventuelle tvister om forståelsen av denne instruksen, gjelder Arbeidsmiljøloven og nevnte tariffavtale.

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

(blank)

Linderud Borettslag II

Valgkomitéens oppgaver

Valgkomitéens Formål:

Valgkomitéens hovedoppgave er å finne kandidater til:

- Styreleder – Bør ha sittet som styremedlem i minst én 2-års valgperiode.
- Styremedlemmer– Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Varamedlemmer – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Valgkomité – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå Generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. Den skal rekruttere mulige kandidater iht. **Vedtektenes §11.1**:

- ***Blant andelseierne og deres ektefeller/partnere***
- ***Begge kjønn bør være representert i styret***

Den skal deretter gi en **innstilling** som anbefaler hvem som bør sitte i det neste styret.

Valgkomitéens innstilling fremmes på Generalforsamlingen før andelseierne går til avstemning.

Guide for valgkomitéen:

1. Oppstartsmøte:
   Holdes 4-6 måneder før Generalforsamlingen (omkring november året før).
   Valgkomitéen bør blant medlemmene utpeke en **leder** som får ansvar for videre fremdrift.

2. Kartlegging av kompetanse og behov:
   Snakke med styremedlemmene.
   Avklare om styremedlemmer på valg er villige til gjenvalg, og om valgkomitéen trenger nye medlemmer.

3. Kandidatsøk og rekruttering:
   Finne og verve kandidater som valgkomitéen og andelseierne mener egner seg.
   Samtlige som innstilles må samtykke til å stille til valg.

4. Innstilling:
   Valgkomitéens innstilling sendes ut med innkallingen til Generalforsamling.
   Vedtektenes §12.3 angir at utsending skal skje høyst 20 dager før General-forsamlingen skal avholdes.

5. Valg
   Valgkomitéens leder, evt. et annet medlem, bør være til stede på General-forsamlingen for å svare på mulige spørsmål.

(blank)

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Linderud Borettslag II

BRANNINSTRUKS - RØMNINGSVEIER

Brannkonsept for Linderud Borettslag II

Hver leilighet i våre 4 boligblokker er en **branncelle**. Ved brann utenfor leiligheten skal beboerne i utgangspunktet forbli i sin leilighet med lukket entrédør og lukkede vinduer, inntil de eventuelt får ordre om å evakuere, eller til faren er over.

Hvis det brenner i din leilighet eller i fellesområder:

1. **Redde:** Varsle andre som oppholder seg i leiligheten, og sørg for at de kommer seg ut.
2. **Varsle**: Ring brannvesenet på telefon **110**.
   Oppgi nøyaktig adresse, inkludert etasje. Dette kan du også lære barna.
3. **Slukke:** Forsøk å slukke hvis det er forsvarlig, uten å skade seg selv.
   Det er viktig å rette slukkemiddelet mot roten av flammen.
4. **Stenge:** Hvis alle forlater rommet der det brenner, steng dører og vinduer for å hindre spredning av røyk og ild, og for å hindre oksygentilførsel til brannen.
5. **Røyken er farlig.** Ved evakuering, hold deg lavt nede ved gulvet hvis det er røyk i rommet, fordi den giftige røyken stiger oppover.
6. **Orienter** brannvesenet når de kommer.
   Si i fra hvis noen ikke har klart å komme seg ut.

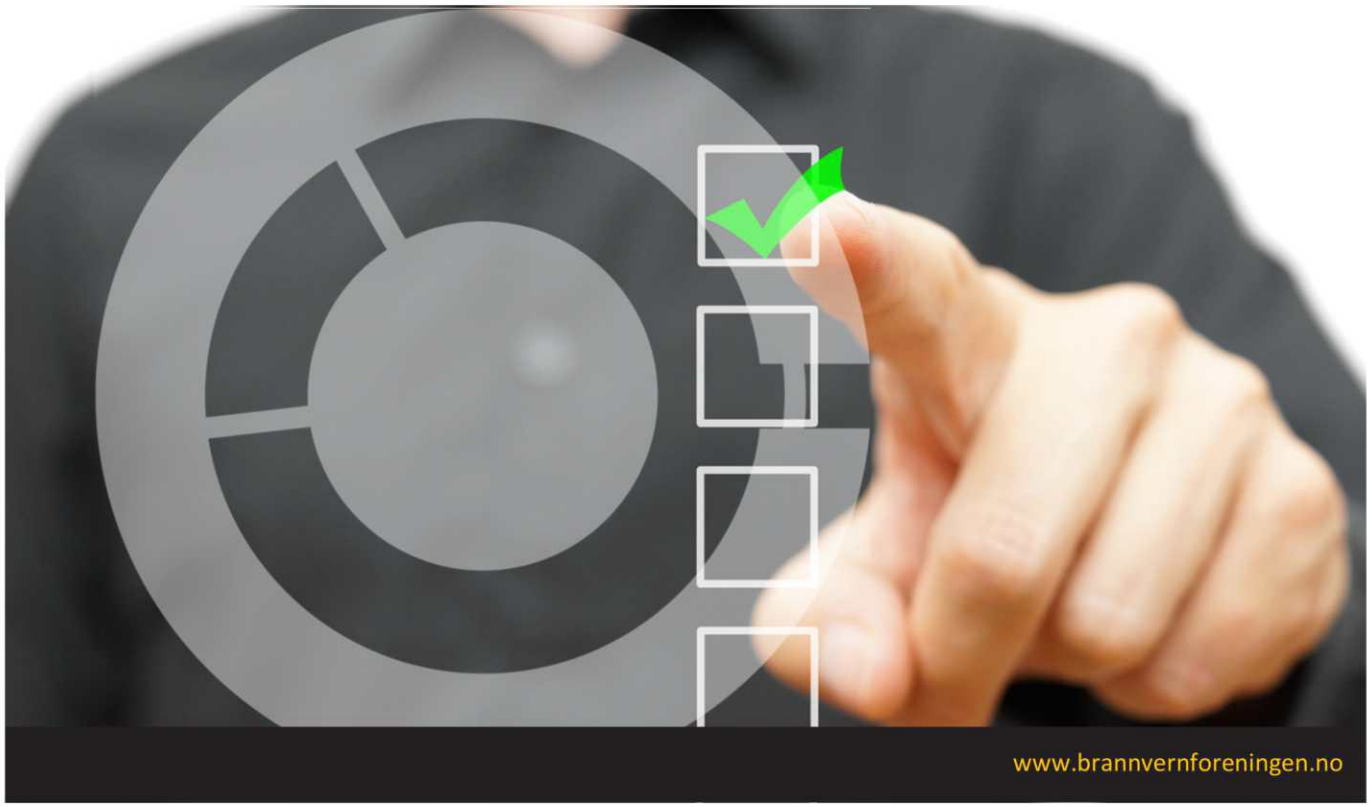
Rømningsveier:

7. **HEISER** skal ikke benyttes under brann.
   Heissjakten kan være fylt av røyk, og heisen kan stanse slik at man ikke slipper ut.
8. Normalt kan **trappegangene** benyttes for å komme seg ned og ut. Det er nødlys i tilfelle strømbrudd. Det skal være fri passasje, uhindret av sykler, barnevogner o.l.
   OBS: Trappegangene kan være fylt av røyk og branngasser som er farlige å puste inn.
9. **I 4. og 8. etasje er det tverrganger** mellom de tre trappegangene i hver blokk.
   Forsøk en annen trappegang hvis det er for mye røyk der du er.
10. Dersom leilighetens inngangsdør ikke kan nås, finnes i siste instans **nødveier** mellom leilighetene **via balkongene**.
    - Endeleiligheter har luke i gulvet ved endeveggen og stige på veggen på balkongen under.
    - Midtleilighetene har en luke i betongveggen til motstående leilighet i nabo-oppgang. Denne er dekket av en porøs plate på hver side som kan sparkes ut i nødstilfeller.
11. Brannvesenet anbefaler IKKE montering av branntau i så høye blokker som våre.

Slukking, Brannvarsler:

12. **Brannslange** med vann er montert i hver leilighet: **i skap under kjøkkenvask, eller på bad**.
    For **vestibyle og inngang** er det brannslange på første trappeavsats i hver oppgang.
    Vann er fint til å slokke branner i møbler, papir og treverk med, men husk at vann ikke må benyttes ved brann i fettgryter eller i væsker/kjemikalier.
13. **Brannslukker** anbefales i hver leilighet. Som regel benyttes et 6 kilos pulverapparat.
    Slike apparater må ettersees årlig, og etterfylles ved behov. Se anvisning på apparatene.
14. **LUKK dører og vinduer** hvis brennende rom forlates, slik at brannen ikke får oksygen.
    Dermed dempes / kveles den, og spredning begrenses.
15. Ved brann i **ELEKTRISKE** apparater eller ledninger skal støpsel trekkes ut, eller strømmen slås av i sikringsskapet. Vann kan benyttes mot brann i strømløst utstyr, batterier mm.
16. **Brannvarsler** (røykvarsler) er påbudt, med minst én i hver leilighet - Borettslaget har montert to i hver leilighet. Husk kontroll månedlig: Trykk og hold knappen inntil varsellyd høres.
    Alkaliske batterier skal skiftes årlig – det finnes også litiumbatterier som varer 10 år.
    Ved defekt brannvarsler, kontakt vaktmester for utbytting.

Norsk brannvernforening



Sjekkliste for boligen

Som boligeier er du ansvarlig for brannsikkerheten i huset. Ved jevnlige egenkontroller kan du gjøre mye for å redusere brannrisikoen. Her er vårt enkle skjema for egenkontroll:

Hver dag før du legger deg:
» Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
» Sjekk at øvrige apparater og belysning som ikke trenger å stå på, er slått av
» Sjekk at ingen ovner, transformatorer eller ladere er tildekket
» Sjekk at levende lys er slokket

Hver måned:
» Test røykvarslerne ved å bruke testknappen
» Test jordfeilbryteren i sikringsskapet

Hvert kvartal:
» Sjekk at nåla i trykkmåleren på brannslokkeapparatet peker på det grønne feltet
» Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
» Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
» Rengjør kjøkkenvifta for brannfarlig fett

Hvert halvår:
» Gjennomfør en brannøvelse for hele familien
» Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
» Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

Hvert år:
» Bytt batteri i røykvarslerne
» Fjern støv fra røykvarslerne med en støvsuger
» Test røykvarslerne med røyk
» Se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og annet elektrisk utstyr

Hvert femte år:
» Få en godkjent el-installatør til å gjennomføre en el-sjekk i boligen
» Få brannslokkeapparatet kontrollert hos en kompetent virksomhet

Hvert tiende år:
» Skift ut røykvarslerne med nye
» Utfør service på brannslokkeapparatet hos en kompetent virksomhet

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene
- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL: 2

1. BADEROM 3

1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN 3
1.2 BYTTING AV SLUK 3
1.3 RENSING AV SLUK 3

2. VENTILASJON - AVTREKK 3

2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE 3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM. 3

3. VANN OG AVLØP 4

3.1 KJØKKEN 4
3.2 BAD 4
3.3 ANDRE 4

4. OPPVARMING - VARMEMÅLING 5

4.1 RADIATORER 5
4.2 VARMTVANN 5

5. ELEKTRISK TILFØRSEL 6

6. TV-KABELANLEGG 6

6.1 DRIFTSANSVAR 6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER 6

7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG 6

8. TELEFONKABEL 7

9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG 7

10. BALKONG 7

10.1 BALKONGDØR 7
10.2 INNGLASSING 7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP 7
10.4 MARKISE 8

11. HEISER 8

12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE 8

13. REFERANSER / LINKER 8

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.
Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og skal leses før man starter oppussing.
Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.

Fordeling av vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i **Borettslagets vedtekter §5 og §6**, og må også leses!

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

Endrede forskrifter for arbeid på bad trådte i kraft fra juli 2010.

Ved renovering skal Byggebransjens våtromsnorm **BVN** følges:

→ Det skal monteres godkjent membran i gulv og vegger.
Dette skjer på andelseiers regning.

→ Arbeidet skal utføres av håndverker med våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.

→ Oppussing av bad skal meldes på forhånd til Borettslaget for å sikre fagmessig utførelse.

1.2 Bytting av sluk

Våre avløpsrør ble fornyet etter Dakki-metoden i 2010, og sluk/avløp fra bad er dermed belagt med epoxy innvendig. Dette kompliserer utskifting av sluk.

I samråd med folk fra Dakki m.fl. har vår rørlegger nå funnet en fremgangsmåte for å bytte ut sluk som er Dakki-behandlet. Pris (2014): 11.500 kr + MVA.

→ Ingen får bytte sluk på egen hånd, fordi dette krever spesialkompetanse.
Borettslagets faste rørlegger skal vurdere behov og utføre utskifting.

Kontakt Juuls Rørservice AS, www.juuls.no, tel. 22720800
Beregn inntil 2 uker fra bestilling til utførelse.

- Hvis bytte er påkrevet betaler LBR2 hele kostnaden, iht. vedtektenes §6.3.
- Hvis bytte ikke er påkrevet, men likevel ønskes, vil LBR2 betale halve kostnaden.

1.3 Rensing av sluk

- Andelseier har ansvar for å rense sluket på badet for hår og skitt slik at det tar unna vannet fra badekar, dusj og håndvask (ordensreglenes §3).

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

a) Ventiler for frisk luft inn finnes i overkant av en del av vinduene, samt på yttervegg på kjøkken og i begge soverom. I tillegg kan man selvsagt ha vinduer på gløtt.

b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad.

Det frarådes sterkt å stenge alle ventiler for tilførsel av friskluft, siden avtrekket da vil gi undertrykk i leilighetene, og fuktighet ikke vil transporteres ut.

2.2 Avtrekk fra bad, kjøkken, komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglenes §2 fastslår:

"Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg."

Årsaken er at egne vifter mot felles avtrekkskanaler vil skape overtrykk i kanalene, slik at uren luft vil blåse ut i andre leiligheter. Kjøkkenventilator må ha filtre som renser luften før den slippes ut i rommet igjen. Strømmen av luft fra friskluftinntak til avtrekksventiler vil ta med seg den brukte luften.

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

a) Rørsjakten ligger inntil avtrekkssjakten, mot stuen.
I stuen finnes det en serviceluke i kroken mot kjøkkenet for å komme til rørene.
I den sjakten ligger også kabler for TV-anlegg og fibernett.

b) Tilgang til denne luken må ikke blokkeres ved f.eks. å sette panél over -- da må man i så fall lage en luke av panél som kan fjernes ved vedlikeholdsbehov.

c) Stoppekraner og varmtvannsmåler står vanligvis under kjøkkenbenken, men på enkelte steder finnes disse i stedet bak serviceluken.

3.2 Bad

a) Rørsjakten er kombinert med avtrekk, og har en serviceluke i entréen.
Bak luken finnes stoppekraner for badet, og måler for varmtvann til badet.
Tilgang til luken må ikke blokkeres.

b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

a) Avløpsrør innkasset i entreen mot heissjakten (ikke i endeleiligheter).

b) Avløpsrør fra tak og gammelt rør til brannslanger, gjennom soverom mot vest, i annenhver leilighet. Rørene er innkasset inne i det originale garderobeskapet i hjørnet nærmest oppgangen.

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

a) Leilighetene har radiatorer i stue, på kjøkken, i soverom øst og soverom vest.

b) Hver radiator har en varmemåler som rapporterer forbruk via radiosignaler. Forbruket kan følges på http://www.istaonline.no ved pålogging med tildelt ID. Målerne kan også avleses manuelt ved bruk av trykknapp og display (bruksanvisninger kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/)

c) Radiatorene har tidligere hatt manuelle reguleringsventiler. Høsten 2019 ble det skiftet til termostatventiler i alle leiligheter man kom inn i, og i de resterende på sommeren 2020.
Skalaen * 1 2•••3•••4 5 representerer temperatur, der 3 tilsvarer ca. 20 grader. Radiatoren vil slå seg på når det er kaldere enn innstilt, og slå seg av og bli kald når ønsket temperatur er oppnådd. Bruk et termometer til å se lufttemperaturen i rommet, og finjuster termostaten til ønsket varme.
OBS: Også i laveste stilling (*) vil radiatoren slå seg på hvis det blir ned mot 0 grader i rommet, for å hindre at vannet i radiatoren fryser og skaper lekkasje.

d) Hver radiator har en ventil for å tappe ut uønsket luft. Dette bør gjøres hvis radiatoren varmer dårlig, eller hvis man hører lyden av vann som renner.
En spesiell firkantnøkkel stikkes inn i enden av lufteventilen og vris. Det vil komme noe vann, så hold en boks eller flaske under mens det tappes luft.
NB! Ikke skru selve ventilen ut av radiatoren!
Luftenøkkel (5 mm firkanthull) kan kjøpes hos f.eks. Jernia eller Clas Ohlsson.

e) Enkelte andelseiere har etter eget ønske fjernet noen av radiatorene.
- Styret skal varsles før slikt gjøres, slik at varmemålere avregistreres.
- Hvis radiatorer senere ønskes remontert, må andelseieren bekoste dette selv, også etter evt. eierskifte – ved salg er demonterte radiatorer en mangel.

f) Radiatorer kan demonteres ved oppussing.
Ventilene for tilførsel og utløp må stenges først, og holdes stengt mens radiatoren er demontert. Utløpsventilen har et lokk som må skrus av før ventilen kan betjenes med Unbraco-nøkkel. Vannet i radiatoren må samles opp når koblingene skrus av.
- Ved tvil om fremgangsmåte, kontakt vaktmester.

g) Hvis andelseier selv ønsker å skifte radiator, f.eks. ved større oppussing, kontakt Vaktmester.
- Det må monteres en type som er godkjent av Borettslaget.
- Etter skifte må varmemåler monteres av firma ISTA.

4.2 Varmtvann

- Varmtvannsinntakene til kjøkken og bad har volummålere som rapporterer forbruk via radiosignaler. Målerne har tellere som også kan avleses manuelt.

5. Elektrisk tilførsel

a) Sikringsskapet er innfelt i veggen i oppgangen utenfor entredøren.

b) Andelseieren har ansvaret for elektriske installasjoner fra og med leilighetens sikringsskap/hovedsikring, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

c) Felles stigeledninger i oppgangene **var** dimensjonert for 25A hovedsikring for hver leilighet. Enkelte ønsket høyere strøm, spesifikt for induksjonskomfyr på kjøkken. De felles stigeledningene er oppgradert, og **alle leiligheter kan nå ha inntil 40A hovedsikring**.
Oppgradering av leilighetens sikringer, samt kabling frem til kjøkken, må besørges og bekostes av andelseieren (ref. Vedtektenes §5.1e).

6. TV-kabelanlegg

a) Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet. (DATA og RADIO er ikke lenger i bruk: Vi har fibernett, og FM-nettet er nedlagt).

b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.

c) Andelseieren har ansvaret for kabler mellom leilighetens uttak og egne apparater, inkludert evt. forgreninger til andre rom i leiligheten.

d) Gammelt TV-uttak (TV og RADIO) som var innfelt i veggen er ikke lenger i drift, og kan fjernes om ønskelig. I 6.etg. kan kabel til uttaket fra balkongen også fjernes.

6.1 Driftsansvar

Borettslaget har vedlikeholds- og driftsavtale med firma ATMcom AS for TV-kabelanlegget og fibernettet for Internet, inkludert drift og feilretting. Feilmelding: e-post, telefon – Se våre nettsider www.Linderudbo.no/L2/, samt oppslag i vestibylene.

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

a) Borettslaget har siden 2019-04 fellesavtale for TV-pakke «Start 30» fra Get/Telia.

b) Hver leilighet har gjennom fellesavtalen rett til 1 stk. Get box Micro eller Get box. Dekoderen eies av Get/Telia, og andelseier er ansvarlig for utdelt dekoder overfor dem. Ved salg av leilighet kan dekoder overdras til ny andelseier, men dette skal meldes til Get/Telia Kundeservice.

c) Det er mulig å melde seg ut av fellesavtalen for TV på årsbasis.
Se skjema med betingelser på http://linderudbo.no/TV/TV_Fellesavtale.html

7. Fibernett: Internet-tilgang

a) Borettslaget installerte høsten 2016 **fibernett** med 4 fibre til hver leilighet.
En fiber benyttes til Internet-tilgang, og en fiberswitch er installert i hver leilighet. Tre fibre er ledige for fremtidige tjenester.

b) Borettslaget har avtale med ATMcom AS om levering av Internet-tilgang, og har gjennom fellesavtale 250 Mb/s (symmetrisk) til samtlige leiligheter. Dette betales gjennom de månedlige fellesutgiftene, og er spesifisert på husleieblankettene.

c) Høyere hastighet kan bestilles fra ATMcom, og tilleggsprisen faktureres i så fall direkte fra firmaet til andelseieren.

d) Switchene mot fibernettet i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet. Krav til renseprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at andelseier ikke har adgang til å åpne

boksen, og vil miste garantien hvis forseglingen brytes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den dras ut av fiberboksen. Andelseier må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing. Pris for fiber re-terminering var 3500 kr. i desember 2021.

8. Telefonkabel

a) Kommer inn i leilighetene i røråpning i taket over entrédøren på siden nærmest heisen.
Benyttet til fasttelefon, alarmsystem, og (historisk) Internet via ADSL/VDSL.

b) Kabling og apparater inne i leiligheten er andelseierens ansvar.

c) Kabelnettet vedlikeholdes av firmaet Relacom, på oppdrag av teleoperatørene.

NB! Telenor melder i april 2022 at «**kobbernettet stenges om kort tid**».

9. Porttelefon og ringeanlegg

a) Porttelefon til ringetablå ved ytterdør er montert i entréen på veggen mot badet. Telefonen har knapp med nøkkelsymbol til å åpne ytterdøren.

b) Ringeknapp utenfor entrédør er koblet til "ding-dong" dørklokke øverst på veggen mot badet.
NB! I noen oppganger har dørklokkene batterier som må skiftes ved behov.

10. Balkong

Bruksanvisning fra leverandørene kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/.

10.1 Balkongdør

Dette er en heve/skyvedør. For å kunne skyve døren sideveis må den være hevet:

a) Åpning: Hendelen på innsiden dreies så den peker ned. Døren kan nå skyves sideveis

b) Lukking: Døren skyves sideveis til åpningen er stengt.
Hendelen på innsiden dreies deretter så den peker opp. Døren er nå maksimalt forseglet.
Hvis man unnlater å senke døren ved lukking, vil det trekke fra døren.

c) Vedlikehold: Metallskinnen som døren glir på bør holdes ren. Evt. slagg av olje mm. fjernes med white-spirit. En ren skinne gir også mindre støy når døren beveges.

10.2 Innglassing

Den nedre delen av glassene er fast, mens den øvre delen har 6 ruter i front som kan skyves helt til siden og vris 90° slik at man får full åpning. I tillegg har sidevindu og det ene frontvinduet beslag for luftestilling.
NB! Vinduene må festes/låses slik at de ikke skades ved vind.

10.3 Regn, vann og avløp

a) I gulvet er det en rist med avløp ca. 1 meter inn fra glassene. Denne bør ikke dekkes av tepper e.l. Hvis det samler seg mye rusk og skitt under risten kan den løftes opp slik at rennen under kan rengjøres.

b) Ved regn og vind mot balkongen vil noe vann komme inn i sprekkene mellom rutene. I underkant av rutene er det en renne som samler opp dette vannet, men denne har i utgangspunktet ikke avløp. Det kan med fordel monteres en tynn slange til risten i gulvet.

c) En konstruksjonssvakhet gjør at ved regn og vind kan vann komme inn i hulrom i konstruksjonen, og det kan da dryppe noe fra beslagene i skillet mellom betongtak og den utstikkende delen av balkongen. Dessverre er det ingen kjent løsning for helt å unngå dette.

10.4 Markise

Markisen gir solskjerming på utsiden av glasset. Opp/ned styres av en elektrisk bryter som er montert like på innsiden av skyvedøren mellom stue og balkong.
NB! Ved kraftig vind må markisen rulles opp.
Vedlikeholdsansvar: Andelseier bekoster evt. reparasjoner.

11. Heiser

Borettslagets 12 heiser ble skiftet ut i perioden 2016-09 til 2018-04. Fabrikat: Schindler.

- Maksimum kapasitet: 900 Kg. Hastighet: 1,6 m/s. Automatiske skyvedører i alle etasjer.
- Alarm i kupéen med taleforbindelse til døgnbetjent vaktsentral.
- Hver oppgang har heis, med stopp i Kjeller (-1), Utgangsetasje(0) og boligetasjene 1 til 13. I midtre oppgang i hver blokk går heisen opp til taket(14). Nøkkel kreves for dette.
- Under flyttejobber kan heisen kjøres manuelt. Kontakt vaktmester for lån av nøkkel!
- **Unngå** at skitt, grus mm. legger seg i sporet for skyvedørene. Det vil kunne stoppe heisen.

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

- En "RedBox" flatrullet brannslange, under oppvaskkum på kjøkkenet, eller på badet. Slangen er fast tilkoblet en kran. Bruksanvisning står på lokket.
- To røykvarslere, 1 stk. optisk og 1 stk. ionisk. Disse er ikke tilknyttet noe felles anlegg, og varsler dermed kun lokalt. De er i utgangspunktet utstyrt med langtidsbatteri, med typisk levetid på 7 år. Defekte røykvarslere kan byttes hos vaktmester.
  Noen av batteriene er fast montert, og kan ikke tas ut uten verktøy. Ved feil der varslerne piper kontinuerlig kan batteriet frakobles ved å trekke ut en liten sort bøyle.

13. Referanser / Linker

Borettslagets nettsider: http://linderudbo.no

BVN: Byggebransjens våtromsnorm
→ http://www.byggforsk.no (søk på «våtrom»)

Fagrådet for våtrom:
→ http://www.ffv.no/

-o-

Linderud gård
Linderud skole
Linderud idrettshall
Linderud bad
Bjerke v.g.skole
Linderud
Erich Mogensens vei
Statsråd Matthiesens vei
Linderudveien
Trondheimsveien
Veitvetstubben
Veitvetveien

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Erich Mogensøns vei 28, 0594 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 300, andelsnr. 314 i LINDERUD BORETTSLAG 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 414 88 153

E-post: christer.fjeld@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.
