



aktiv.

Fayes gate 18, 0455 OSLO

**Sjarmerende og lys 2-roms med
idyllisk beliggenhet i havebyen -
Bad fra 2023 - Ingen
dokumentavgift eller forkjøpsrett!**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 70 098,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 771 448,-
Felleskostn.: Kr 2 939,-
Årlig festeavgift: Kr 134 098,-
Selger: Thomas Grønlund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 52/63 kvm
Tomtstr.: 9913 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 18
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1008250101

Ditt neste hjem!

Dette er en lys og sjarmerende 2-roms andelsleilighet med en idyllisk beliggenhet i Lindern hageby. Leiligheten ligger i bygårdens andre etasje og har en gjennomgående planløsning som inkluderer: en innbydende entré, stue, kjøkken, soverom, bad og separat toalett.

Lindern hageby er kjent for sine ærverdige teglsteinsbygg med vakre bakgårder og flott beplantning. Her bor du svært rolig med en skjermet beliggenhet, samtidig som du har alle fordelene av å bo sentralt.

Høydepunkter:

Gjennomgående planløsning

Bad og wc fra 2023

Generøs takhøyde på 2,7m

Frodige og pent opparbeidede fellesområder

Stort soverom

Ingen forkjøpsrett

Tre romslige boder

Ingen dokumentavgift

Særdeles idyllisk beliggenhet i hagebyen!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod

Kjeller

BRA-e: 3 m² Loftsbod

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, Toalettrom, Stue, Soverom, Kjøkken, Bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bruksrett til bod på loftet. Størrelse ca. 3 m². (BRA-e). Gulvareal på ca. 4 m² (skråhimling). Bruksrett til 2 boder i kjeller. Størrelser ca. 3,5 og 5 m² (BRA-e).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

9913 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten og indre gårdsrom er opparbeidet med store plenarealer, diverse beplantning og

prydbusker, sittegrupper og lekestativ. Asfalterte internveier med enkelte oppmerkede biloppstillingsplasser.

Årlig festeavgift

Kr 134 098

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble økt med 26,6% 1.11.2021 til 134 098,-. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning fra juli 2012 til november 2021.

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Lindern hageby er et av byens mest ettertraktede nabolag. For barnefamilier er området spesielt populært, med flere lekeplasser og uteområder som er skjermet fra trafikk og støy. Bakgårdene inviterer til sosialt samvær for både barn og voksne, og beboerne i Lindern nyter ofte sene sommerkvelder utendørs. Flere ildsjeler har startet årlige arrangementer som Lindern Middagsmarathon og Hagejam. For de minste finnes det en turngruppe og Lindern Fotballklubb, begge drevet av foreldre. Lindern velforening, nylig etablert, arbeider for å forbedre det sosiale og fysiske miljøet på tvers av de fem borettslagene, og arrangerer blant annet gatefest og vinterfest. Den populære Hefteys barnehage ligger rett over gaten, noe som gjør henting og levering av barn raskt og enkelt.

Hagebyen består av frittstående bygårder i fem større kvartaler, preget av karrébebyggelse omgitt av parkmessige plasser. Området ble fullført i 1920 med 25 bygårder på tre etasjer, gruppert i fem kvartaler med parkmessige gårds plasser og alléer, totalt 525 leiligheter. Byggene har en karakteristisk nybarokk stil med bratte saltak, mansardtak og barokkdetaljer, tegnet av arkitektene Harald Hals, Ferdinand Linthoe og Henry Coll.

Det er gangavstand til Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen, St. Hanshaugen, Bislett, Blindern, Majorstuen, Ullevål sykehus og Lovisenberg sykehus. I tillegg er det kort vei til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre, samt koselige fortauskafeer og idylliske, grønne uteområder.

Nærområdets parker inkluderer Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen park, som har flotte grøntområder, turstier, festplass og damanlegg. Parken er svært populær om sommeren med muligheter for grilling og solbading i idylliske omgivelser med fantastisk utsikt. I området finner du også fotballbane, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg og svømmehall.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Joker, Kiwi, Rema 1000, Coop og Gutta

på Haugen. For ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand til Bislett, Thereses gate og nye Bogstadveien, som nå fremstår som en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet for å være tilgjengelig for alle.

Området har gode offentlige transportmuligheter med buss, trikk og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Linderngata, ca. 1 minutt fra boligen, der går busslinje 37 og 20, og nærmeste trikkestop er Adamstuen, ca. 700 meter unna. Med bil tar det ca. 3 minutter til Majorstuen, 5 minutter til Grünerløkka, 6 minutter til Oslo S, 7 minutter til Nydalen og 33 minutter til Oslo Lufthavn.

Eiendommen ligger i gangavstand til Ila barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i en klassisk bygård som er oppført i 1919. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger i betong/murverk. Grunnmur av naturstein/teglstein. Bærende yttervegger av hulumrskonstruksjon i tegl, utvendig spekkmurt. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

INNVENDIG

Overflater - TG 2

Bom (hullrom) under enkelte gulvfliser i entre.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 2

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik: Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen: Det er

målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom gjennom hele rommet.

Radon - TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige dører - TG 2

Eldre dør til toalettrom subber i terskel.

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindusluke er plassert høyt på vegg i dusjsonen. Kondensmerker på treverk/utforing.

Ventilasjon - TG 3

Det er ingen ventilering bortsett fra å åpne vindusluke i dusjsonen.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Innredning er mest trolig fra slutten av 90-tallet. Dekkside ved kjøleskap har svelleskader i nedkant. Det ble ikke målt fukt her på befaringsdagen.

Avtrekk - TG 2

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

SPESIALROM

Overflater og konstruksjon - TG 3

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank - TG 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Hentet fra egenerklæringsskjema forrige eier: Totalrenovering toalettrom og bad juli og august 2023. Rør i rør system, hele leiligheten. Nye varmekabler.

Arbeid utført av; Bad og Bolig Gruppen AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse; Hentet fra egenerklæringsskjema forrige eier: Ja, Mapei system.

Slukmansjett og WPS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Byttet ut spotter i gangen til LED-spotter. Oppheng av lampe kjøkken og soverom med LED-pærer. Byttet til LED dimmere i gang, stue og kjøkken.

Arbeid utført av; Boligelektrikeren AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse; Boligelektrikeren gjorde sjekk av el-anlegg i forbindelse med oppdrag i mars 25, men ikke gjennomført offisiell elsjekk. Forrige eier opplyser i egenerklæring: "Mai/juni 2023: Kontroll og godkjennelse av elektrisk anlegg."

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Vinduskarmer i hele gården er malt hvite (tidligere burgunder). Arbeidet har pågått på sommerstid gjennom 2023 og 2024.

Arbeid utført av; Trestandard.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse; Ja. Styret utfører i disse dager en oppmåling av fellesarealer for å se på fordeling av boder. Jeg har for øyeblikket bruksrett på tre boder (to i kjeller og en på loft).

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer som medfølger:

-Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene (1GB).

Parkering

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1363104

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Dagens plantegning avviker fra originale tegninger. Der det i dag er dusj, var det på originale tegninger en bod. Dette rommet er også utvidet noe. Kjøper overtar all risiko.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 413 475

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 653 900

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget,

boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

De totale felleskostnadene er på 2 939,-.

Felleskostnader: Renter og avdrag 630

Felleskostnader 1 874,51

Kabel-TV og Bredbånd 179

Trappevasktillegg 156

Brannvarslingsanlegg 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 939

Andel Fellesgjeld

Kr 70 098

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.02.2025

Andel fellesformue

Kr 10 443

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Lindern Kv V;

Organisasjonsnummer

961844525

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget Lindern Kv V er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 114 boligheter og ingen andre enheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Borettslaget består av 356 andeler og 115 boliger. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig.

Revisjon:

Revisjonen er utført av Hedemark Revisjon AS.

Rengjøringstjeneste:

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste. Vaskelister henger i oppgangene.

Vaskeri:

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayers gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til regler og lister.

VAKTMESTER/RENGJØRING/PORTNER

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og er å treffe på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Svar fra styret:

Vi forholder oss til en vedlikeholdsplan, og styrer tiltak i takt med anbefalingene i den. Rørfornyng er besluttet gjennomført, og vi er i kartleggingsfasen før vi får tilbud fra ulike aktører. Arbeidet skal lånefinansieres over forventet levetid på tiltaket, og vi vet ikke om, eller hvor mye, det vil være snakk om å øke felleskost.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927046703, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 25.03.2025: 10 735 723

Andel av saldo: 70 099

Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.08.2038)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Tillatelse til dyrehold må søkes borettslaget iht. ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 18 i Oslo kommune.Andelsnr. 13 i Borettslaget
Lindern Kv V; med orgnr. 961844525

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettighetshavere til eiendomsrett

904708-1/105 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Rettighetshavere til festerett

1955/10629-1/105 22.08.1955 HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

LINDERN KV V BORETTSLAGET

ORG.NR: 961 844 525

1955/10629-3/105 22.08.1955 BEST. OM ADKOMSTRETT

1955/10629-4/105 22.08.1955 BESTEMMELSE OM VEG

1955/10629-5/105 22.08.1955 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,974

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1956/14070-2/105 21.11.1956 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/14068-1

1960/10092-1/105 23.08.1960 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1959/15267-1

1955/10630-1/105 22.08.1955 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Med flere bestemmelser

Heftelser i festerett:
1955/10629-3/105 22.08.1955 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER FESTE

1955/10629-4/105 22.08.1955 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER FESTE

1955/10629-5/105 22.08.1955 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,974
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1956/14070-2/105 21.11.1956 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/14068-1

1960/10092-1/105 23.08.1960 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1959/15267-1

2012/598275-1/200 23.07.2012 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 12 700 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2014/79293-1/200 29.01.2014 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

GRUNNDATA

1952/14248-1/105 22.11.1952 FRADELINGSOKUMENT
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 55 BNR 3
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1953/919867-1/105 02.02.1953 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
GNR. 55, BNR. 19
1953/919867-2/105 02.02.1953 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 55 BNR: 19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspeditions dokument datert til 17.03.1919

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1919.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:

Saksnummer 202453284: Fayes gate 14 - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og etablering av internt trapp. Status: Endret tillatelse gitt.

Saksnummer 201920354: Armauer Hansens gate 17 - Bruksendring av kjeller til bolig. Status: Tillatelse gitt.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

70 098 (Andel av fellesgjeld)

5 770 098 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 771 448 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 779 348 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 782 148 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 700
Markedspakke 19 980
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 2 900

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

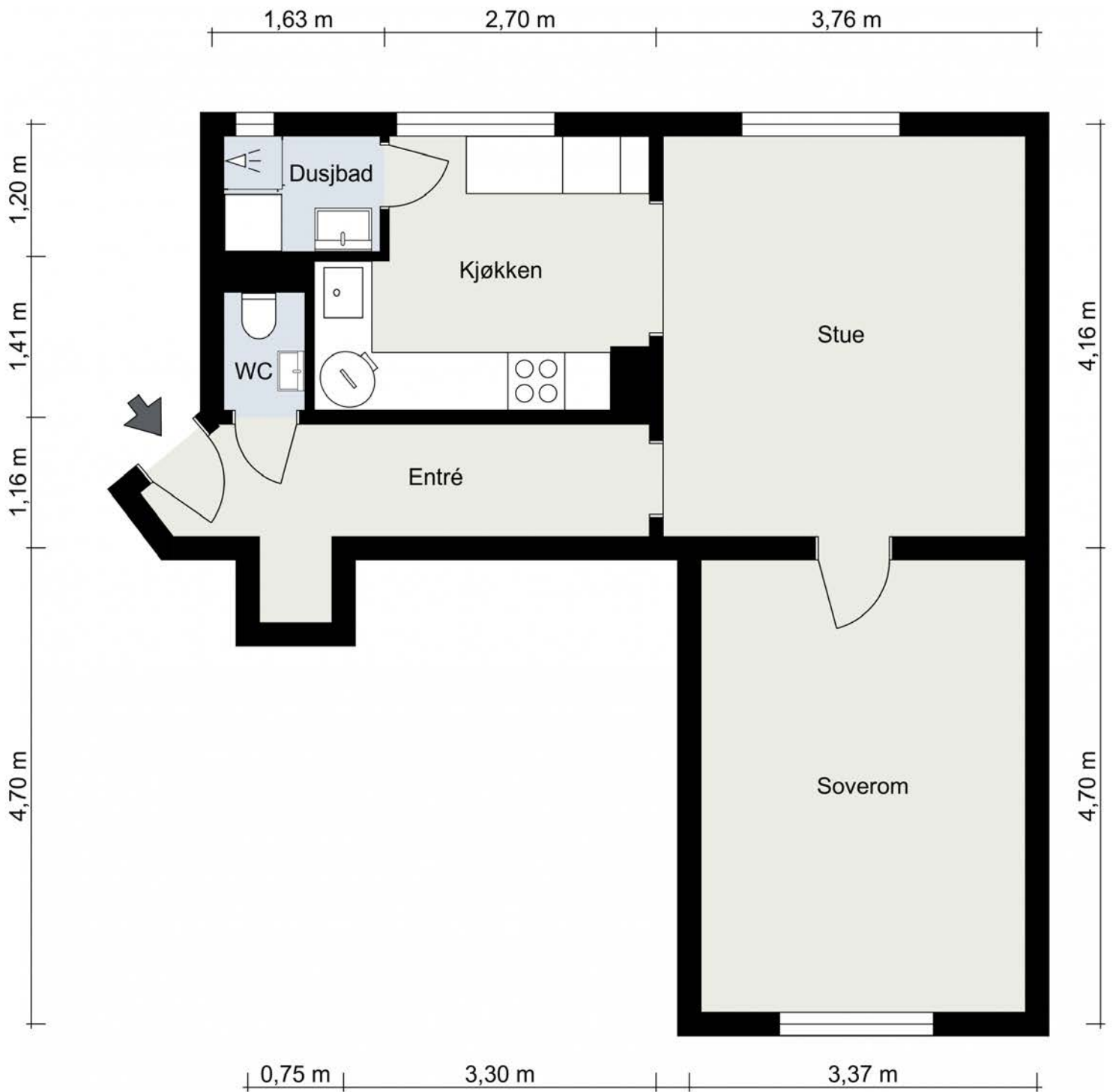
Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato
10.06.2025

2. Etasje



































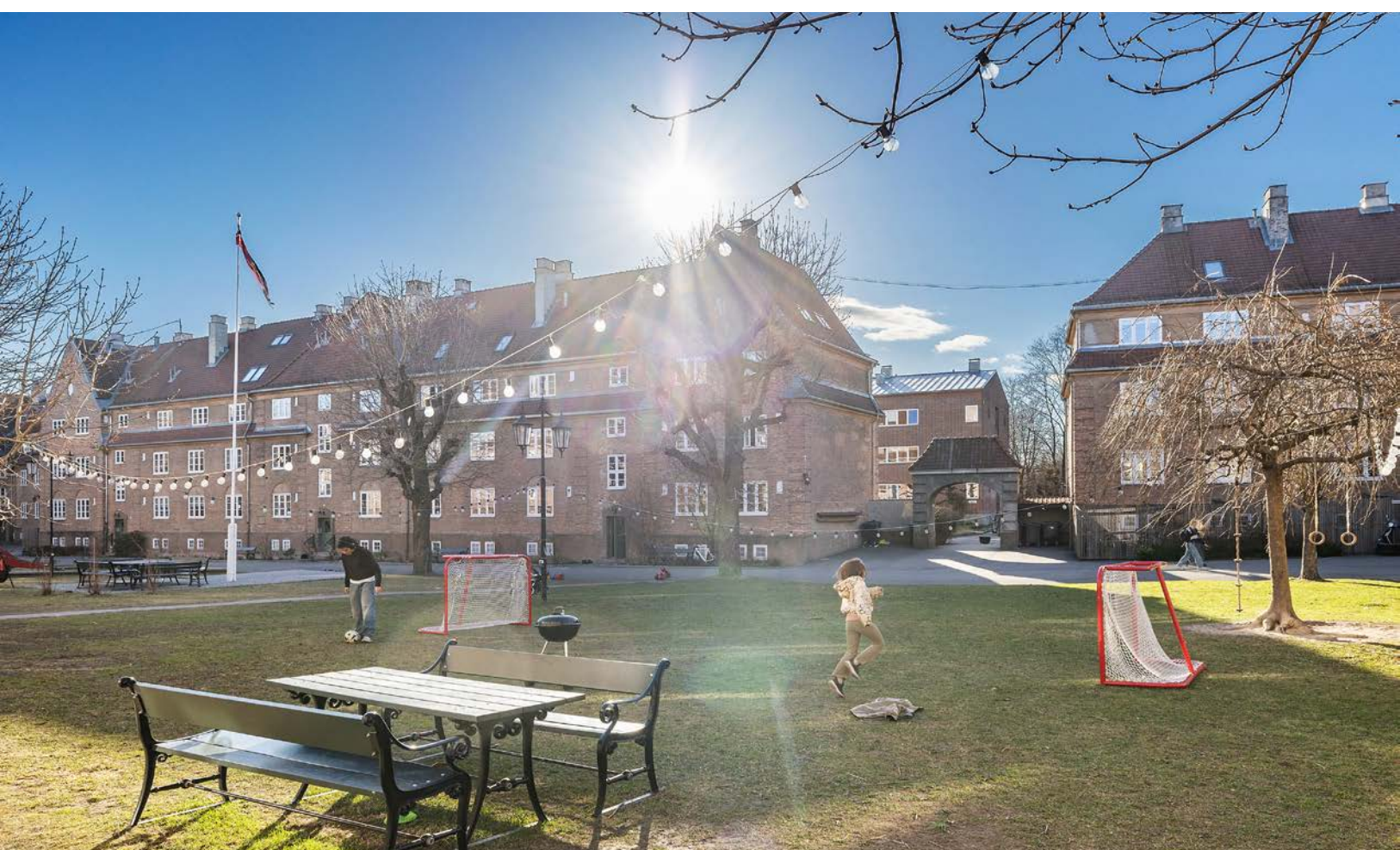


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fayer gate 18, 0455 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 55, bnr. 18

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 18.04.2025

Oppdragsnr.: 18500-1658

Referansenummer: LE1522

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en klassisk bygård som er oppført i 1919. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

Det er ikke ventilasjon på bad og toalettrom.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov (kjøkken) gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger i betong/murverk.

Grunnmur av naturstein/teglstein. Bærende yttervegger av hulmurskonstruksjon i tegl, utvendig spekkmurt. Valmet takkonstruksjon i tre dekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater og tegl.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Felles trappegang med betongtrapper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Kilde forrige eiers egenerklæring og sjekkliste fra Prorørservice AS

Totalreovering toalettrom og bad juli og august 2023. Rør i rør system, hele leiligheten. Nye varmekabler. Arbeider er utført av Bad og Bolig Gruppen AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 18 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og

tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Det er plastsluk med dels synlig mansjett under klemring. Iflg. forrige eiers egenerklæring er det brukt Mapei system. Slukmansjett og WPS.

-Jordingkabel er ikke koblet til slukrist (ligger løst i sluket).

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum.

Det er vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantskap, servant og vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i rørskap.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under ombyggingen i 2023 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarm.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Begrenset inspeksjon av varmtvannsbereder pga. av plassering i hjørne under kjøkkenbenk. Det er etablert vannalarm under kjøkkeninnredning/ ved bereder.

Downlights.

Panelovner.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

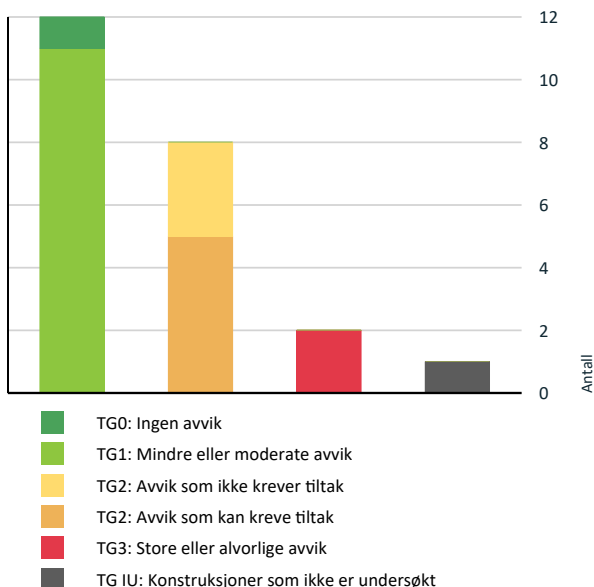
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Stue og soverom er byttet om.

Bad er utvidet.

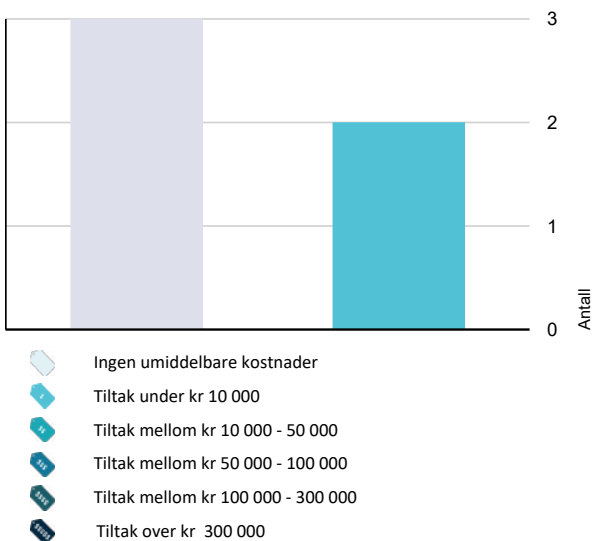
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1919

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og tegl.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hullrom) under enkelte gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør til toalettrom subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere toalettør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kilde forrige eiers egenerklæring og sjekkliste fra Prorørservice AS Totalrenovering toalettrom og bad juli og august 2023. Rør i rør system, hele leiligheten. Nye varmekabler. Arbeider er utført av Bad og Bolig Gruppen AS.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindusluke er plassert høyt på vegg i dusjsone. Kondensmerker på treverk/utforing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slip/overflatebehandling av utforing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsone (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 18 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med dels synlig mansjett under klemring. Iflg. forrige eiers egenerklæring er det brukt Mapei system. Slukmansjett og WPS.-Jordingkabel er ikke koblet til slukrist (ligger løst i sluket).



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

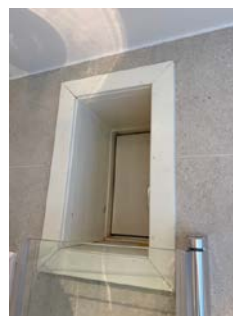
Det er ingen ventiler bortsett fra å åpne vindusluke i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufteluke i dusjsone

ETASJE 2 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjikt.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum. Det er vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er mest trolig fra slutten av 90-tallet.

Dekkside ved kjøleskap har svelleskader i nedkant. Det ble ikke målt fukt her på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Lokale tiltak påregnes.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantskap, servant og vegghengt wc.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Om det lar seg gjøre bør det monteres ventilering i rommet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i rørskap.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



Rørskap

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under ombyggingen i 2023 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarm.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Begrenset inspeksjon av varmtvannsbereder pga. av plassering i hjørne under kjøkkenbenk. Det er etablert vannalarm under kjøkkeninnredning/ ved bereder.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider

! TG 1 Andre installasjoner

Downlights.
Panelovner.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Sikring på kjøkken skal utbedres før et salg.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	52			52	
Loft		3		3	
Kjeller		8		8	
SUM	52	11			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, Toalettrom, Stue, Soverom, Kjøkken, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til bod på loftet. Størrelse ca. 3 m². (BRA-e). Gulvareal på ca. 4 m² (skråhimling).

Bruksrett til 2 boder i kjeller. Størrelser ca. 3,5 og 5 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Stue og soverom er byttet om.
Bad er utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se historikk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Thomas Grønlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	18		0	9907 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Fayes gate 18

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lindern Kv V Borettslaget

Kommentar

FESTEKONTRAKT

Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Årlig festeavgift 134 098,-

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDERN KV V BORETTSLAGET	961844525		OBF	Grønlund Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	300	10 443	31.12.2024	70 098	25.03.2025

Kommentar

Opplysninger er gitt av forettingsfører

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Rørene er fra byggeåret, 1919, og det må derfor i nærmeste fremtid settes igang rørfornyingsprosjekt. Det er ikke fattet noen vedtak om dette på generalforsamling pt. Eiere som skal pusse opp bad bes søke styret om støtte til å rehabilitere soilrør.

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister.

Historikk

Regi nåværende eier (kjøpt leil. i 2023):

2024/25: Malt aller rom.

Malt kjøkkenfronter.

Byttet ut downlights, ny taklampe på kjøkken/soverom samt byttet dimmebrytere. Arbeider utført av firma.

Kjente feil:

Dør til toalettrom subber.

Sikring til kjøkken utløses. Dette skal utbedres før et salg.

Regi tidligere eier (kilde forrige salgsdokumenter):

2023: Badet ble totalrenovert.

2023: Oppussing av wc

2023: Nytt rør-i-rør system til kjøkken

2023: Oppussing av gang

2023: Kontroll og godkjenning av elektrisk anlegg.

Regi Borettslaget:

2020: Piper er blitt undersøkt av Trestandard AS. Det ble utført nødvendige utbedringer på de dårligste pipene.

2020: Oppgradert gårdsrommet.

2014: Piperehabilitering.

2013: Nye vinduer.

2011: Felles brannvarslingsanlegg ble installert.

2009: Nye stigeledninger i gården.

2008: Rehabilitering av tak.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1363104.5.1			
Kommentar Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Forrige eiers egenerklæring / takst foreligger ikke	Gjennomgått		Nei
Prorørservice AS	10.10.2023	Sjekkliste med bilder	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE1522>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250101	

Selger 1 navn
Thomas Grønlund

Gateadresse	
Fayes gate 18	

Poststed	Postnr
OSLO	0455

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250101

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hentet fra egenerklæringsskjema forrige eier: Totalrenovering toalettrom og bad juli og august 2023. Rør i rør system, hele leiligheten. Nye varmekabler.
Arbeid utført av	Bad og Bolig Gruppen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hentet fra egenerklæringsskjema forrige eier: Ja, Mapei system. Slukmansjett og WPS.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut spotter i gangen til LED-spotter. Oppheng av lampe kjøkken og soverom med LED-pærer. Byttet til LED dimmere i gang, stue og kjøkken.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

Filer

[Boligelektrikeren AS - Erklæring om samsvar 20.03.25.pdf](#)

[Boligelektrikeren - sluttkontroll 20.03.25.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Boligelektrikeren gjorde sjekk av el-anlegg i forbindelse med oppdrag i mars 25, men ikke gjennomført offisiell el-sjekk. Forrige eier opplyser i egenerklæring: "Mai/juni 2023: Kontroll og godkjenning av elektrisk anlegg."
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinduskarmer i hele gården er malt hvite (tidligere burgunder). Arbeidet har pågått på sommerstid gjennom 2023 og 2024.

Arbeid utført av

Trestandard

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Styret utfører i disse dager en oppmåling av fellesarealer for å se på fordeling av boder. Jeg har for øyeblikket bruksrett på tre boder (to i kjeller og en på loft).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Grønlund	97474acd6a7f3bc0399bb2e 077830c36d44cddcf	31.03.2025 17:10:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Fayes gate 18 - Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fayes gate Linje FB1, 20, 28	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	20 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	19 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

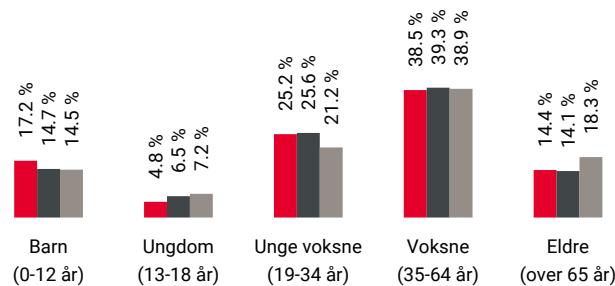
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	2 min 0.2 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Fayesgate Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

Sport

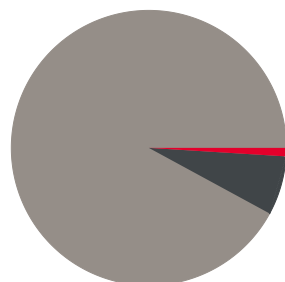
⚽ Arkitekt Rivertz plass balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Idioten balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Fresh Fitness Ullevål 8 min 🚶

🏊 EVO Adamstuen 8 min 🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 93% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

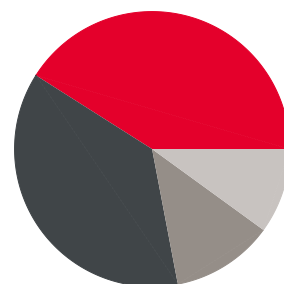
14 min 🚶



Lovisenberg Sykehusapotek

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 41% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

■ Lindern/Adamstuen nordre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ORDENSREGLER – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende ordensregler:

1. Bilkjøring på området skal begrenses i størst mulig grad. Det er kun tillatt å parkere ved av- og pålesing. Parkeringsforbudet gjelder også for firmabiler og håndverkere. Levering av varer skal, så langt det er mulig, skje uten at varebudet må kjøre inn i bakgård.
2. Lufting og banking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.
3. Naboene skal ikke forstyrres med unødig bråk. Dette gjelder også utearealene. Beboere bør vise hensyn ved spilling av musikk og lignende, spesielt etter kl. 23.00.
4. Støyende byggearbeid skal ikke foregå lørdag, helligdager eller etter kl. 17.00 på hverdager. Styret skal varsles ved planlagte oppussinger utover rene overflateoppgraderinger. I-sekker og annen avfallshåndtering skal plasseres på utsiden av gården med avstand fra fasade – og skal fjernes etter kortest mulig tid. Styret kan besørge henting av avfall på eiers regning om nødvendig.
5. Innvendig fellesareal i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig. Fellesarealene skal ikke benyttes som privat lagerplass. Private eiendeler, sportsutstyr, klær, sko o.l., skal ikke plasseres i oppgangene. Unntak gjelder kun for barnevogner og hjelpemidler. Hoved-, kjeller- og loftsører samt boder skal holdes låst.
6. Utvendig fellesareal, både bakgård og utvendig gårdsrom, skal holdes ryddig. Leker, barnesykler og andre private gjenstander skal ryddes vekk etter bruk. Sykler skal parkeres i sykkelkur eller i oppsatte stativ. Engangsgriller skal ikke settes direkte på plenen uten underlag. Fellesgriller skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk. Utemøbler settes tilbake etter bruk.
7. Kun borettslagets egne utemøbler skal stå permanent i bakgården. Private utemøbler kan plasseres i utvendig gårdsrom, men ikke i området foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier – eller i området rundt inngangsportalene. Tilsvarende gjelder for andre private eiendeler, som for eksempel plante-kasser. Innkjøp av private hagemøbler til utvendig gårdsrom bekostes av den enkelte beboer. Beboere som går til anskaffelse av private hagemøbler, må selv sørge for å ha plass til oppbevaring av disse vinterstid. Av hensyn til bygningenes stilepoke og for å oppnå et ryddig uttrykk, bør originale hvitmalt hagemøbler, tilsvarende stil som Skagen, velges ved nyinnkjøp:



8. Alt hagearbeid, både nyplanting og skjøtsel av eksisterende beplantning, skal skje i henhold til borettslagets hageplan. Det skal ikke plantes foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier.
9. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk. Ved større mengder avfall, som for eksempel ved flytting og oppussing, skal borettslagets søppeldunker ikke benyttes. Avfall skal ikke plasseres ved siden av avfallsdunkene.
10. Engangsservietter, bleier og tørkepapir og lignende må ikke kastes i toalettet da dette forårsaker tette avløpsrør.
11. Dyrehold er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Styret, mai 2023

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV V

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 356 andeler, pålydende *NOK 100,- per andel*. Borettslaget består av 115 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg en portnerbolig det ikke er knyttet andel til.

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

2.2 Eierskifte

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

Vedtatt: Generalforsamling 4. april 2006

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

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

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

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

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5 Utbygging av kjeller og loft

Andelseiere i 1. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte kjellerareal og andels eiere i 3. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte loftsareal i henhold til helhetsplanen for utbygging med bygningsmessige rammer, retningslinjer for saksbehandling i styrende organer og standardkontrakt for utbygging som er vedtatt av Generalforsamlingen (Helhetsplanen). Styret har fullmakt til å avgjøre søknad om slike utvidelser i den grad og på de vilkår som følger av Helhetsplanen.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon - inndriving - fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne i samsvar med vedtak om husleie på grunnlag av oppmåling vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2003, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

5.2 Panterett

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

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

Vedtatt: Generalforsamling 4. april 2006

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene eller bestemmes på generalforsamlingen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

Vedtatt: Generalforsamling 4. april 2006

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Borettslaget Lindern Kv V

Generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 23.05.2024, kl 17:00

Sted: OBF Sandakerveien 64, 5.etg

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lindernkvartalv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

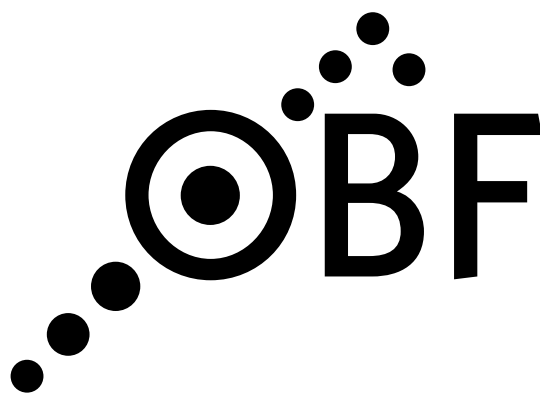
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv V torsdag 23.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V

Torsdag 23.05.2024, kl 17:00

OBF Sandakerveien 64, 5.etg

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv V

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
Signert Revisjonsberetning fra revisor fremlegges og gjennomgås på generalforsamlingen
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 350 000

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om**

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtak ang. styrehonorar

Honoraret på 200k har vært det samme siden styret kun besto av fire medlemmer i 2022, altså 50k for hvert styremedlem. Siden den tid har vi fått ytterligere ett styremedlem, vedtatt på GF 2022, uten å øke det samlede honoraret. Derfor mener styret det bør det oppjusteres til 250k.

Det er et omfattende arbeid å sitte i et styre med så mange andelseiere. Vi har i all hovedsak fokus på de forpliktelser og ansvarsområder som er pålagt styret, og som står beskrevet i vedtektene.

Vi gjør også et omfattende arbeid i det å besvare alle henvendelser, store og små, fra

beboere med ulike bekymringer. Dette er tidkrevende og i noen tilfeller må vi vurdere viktighetsgraden av henvendelsen, og gjøre prioriteringer som kan resultere i at noen må vente lengre på svar enn andre. Vi gjør virkelig så godt vi kan.

I tillegg publiserer vi nyheter og infoskriv som legges ut jevnlig på Naborom. Der beskriver vi i stort og smått hva som har skjedd, hva som skjer og hva som kommer til å skje. Dette opplever vi blir godt mottatt og beboere kommer med tilbakemeldinger om at kommunikasjonen fra styret er tilfredstillende.

Men det er ufordrende til tider, da oppfølging av diverse arbeider og prosjekter krever mye tid og tilstedeværelse. Derfor har det vært helt nødvendig å involvere varamedlemmene i vårt arbeid. De har vært med på alle styremøter, og er viktige bidragsytere i vårt arbeidene styre.

Derfor mener vi at det er helt på sin plass at de også får betalt, dog en smule symbolsk sum, for sitt arbeid.

Det er urimelig å ikke honorere varamedlemmene, når det forventes - og gjennomføres - en betydelig deltakelsesgrad. Styret ønsker derfor å øke det samlede honoraret til 350k.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å øke dagens honorar fra 200.000,- til 350.000,-

5.2 Forslag fra styret om vedtak ang. bredbånd og telefoni

Bindingstiden på borettslagets TV- og bredbåndspakke fra Telenor er avtjent. Styret ber om mandat til å forhandle og beslutte ny avtale. Basert på innhentede tilbud innebærer alle alternativ besparelse for andelene. Styret har også gjennomført en frivillig spørreundersøkelse hvor samtlige andeler har hatt anledning til å svare, og 59 stk har svart. Av de ønsker 92 % kun bredbånd på fellesavtale, med individuell mulighet for å tegne seg for TV-pakke/dekoder. Dette vil i så fall gi en betydelig besparelse.

Forslag til vedtak: Styret får mandat fra GF om forhandle frem og beslutte en avtale for gården.

5.3 Forslag fra Kristin Øygard om utbedring av grøntareal i ARMAUER HANSENS GATE 21

NB! Forslaget ble sendt inn etter fristen for innmeldte saker, men styret har allikevel valgt å ta det med på Generalforsamlingen.

Bakgrunn for saken:

Hageflekken ved Armauer Hansen Gata 21 blir hyppig brukt som gjennomgangsvei og det har resultert i en «tråkket sti» i stedet for grønt og frodig gress. Det er forsøkt å så gress i dette området tidligere, men nå har gressplen en blitt en «gjennomfartsåre» i stedet for et hyggelig grøntområde. Saksfremmer (Kristin Øygard) har fulgt råd fra hagegruppa sin innleide ekspert for utbedring av blomsterbed i Armauer Hansens gate 21, og grønt gress ville blitt en forlenget helhet av denne utbedringen

Begrunnelser:

Saksfremmer (Kristin Øygard) er villig til å ta kostnaden for hekken, samt gjennomføre tiltaket, slik at det ikke vil bli noe kostnad for fellesskapet.

Beboere på denne adressen får tilbake en etterlengtet frodig og grønn hagefleck.

Denne type avstengning er også gjort andre steder i gården med vellykket resultat (eks: Armauer Hansen gate 13). Det betyr at et slikt tiltak kan forsterke den

helhetlige Hageplanen til styret ytterligere.

Tiltaket vil ikke være personlig til hinder for noen, og heller ikke for eksterne aktører for gjennomføring av vedlikehold/snømåking/søppelhåndtering/malearbeid etc.

Vi unngår at folk «trækker opp» snarveien gjennom hagen, i stedet for å gå på utsiden av hekken.

Ønsket om tiltak kommer av saksfremmers frivillig engasjement for en grønnere og frodigere bakgård.

Mvh Kristin Øygard, Armauer Hansens gate 21

Styrets innstilling:

Styret ønsker at gården vår skal være åpen for alle. Å etablere små "lukkede rom" er ikke noe styret ønsker, og heller ikke en praksis som noen av de andre gårdene rundt oss har etablert. Hekk skal vi ha, men det må være åpning i hver ende. Det skal være mulig å komme til fra sidene, men med tett hekk i front. Styret jobber med å utforme en helhetsplan for uteområdene, som bl.a. skal inneholde retningslinjer for etablering og klipping av hekk.

Styrets konklusjon er at hekk på hjørnet mot portalen/ Armauer Hansens gate 21 strider mot helhets-prinsippet som legges til grunn for kv V når det gjelder hekk, og støtter ikke forslaget. Det skal være mulig å komme til fra sidene, men med tett hekk i front.

Styre forstår utfordringen med «tråkket», og stiller seg åpne til andre forslag som ikke bryter med helhetsprinsippet.

Forslag til vedtak: Det er ønskelig å stenge av «gjennomfartsåren» i Armauer Hansens gate 21 med en forlenget hekk for å sikre at vi får tilbake grøntarealet som forsterker styrets helhetlige Hageplan.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling gjennomgås på generalforsamlingen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Mads Ousdal (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Fredrik Hæreid (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tom Juul-Gam
Ove Andreas Staurset
Ane Berbu Kleppe

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Merete Pascual (stiller til gjenvalg)
Kyrre Holmeseth-Martin (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomité

Ida Marie Juul-Gam og Anna Andrea Vik Aniksdal ble valgt som valgkomité for 1 år.

I 2023 ble det vedtatt at valgkomitéen gis mandat til å legge frem en innstilling til styrevalget ved neste års generalforsamling.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

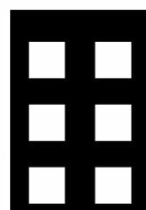
Oslo, 15.05.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Tom Juul-Gam
Styremedlem, Ove Andreas Staurset
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe
Varamedlem, Merete Pascual
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv V

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Tom Juul-Gam
Styremedlem, Ove Andreas Staurset
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe
Varamedlem, Merete Pascual
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på lindernkvartalv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv V

Borettslaget Lindern Kv V er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 114 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Naborom

Borettslaget Lindern Kv V er bruker av tjenesten Naborom.

Naborom er en kommunikasjonsplattform utviklet av OBF bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer.

Vi anbefaler alle å ta i bruk Naborom – enten dere følger med på hjemmesiden eller laster ned appen på mobil eller nettbrett. Eiere i Borettslaget Lindern Kv V kan logge seg inn allerede i dag.

Gå til vår hjemmeside: <http://lindern-kv-v.naborom.no/> - trykk på «Naborom (logg inn)» i menyen og be om engangskode. Dersom dere i dette steget får beskjed om at e-postadressen deres ikke finnes, skyldes dette at vi ikke har registrert, eller har registrert feil, e-postadresse på deg. Ta da kontakt med OBF. Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre husstandsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se Spørsmål og svar-siden på [Naborom.no](http://lindern-kv-v.naborom.no/)).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Portner:

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og er å treffe på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Portner rapporterer til styret v/styreleder, og alt av arbeidsoppgaver blir loggført i app. verktøyet "Trello".

Det er utarbeidet en Arbeidsinstruks og Arbeidsavtale for portener.

Trappevask:

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Vaskelister henger i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Laget har kollektiv Kabel TV/bredbånd avtale med Telenor. Telenor kundeservice har telefon 915 09 000.

"Bindingstiden på borettslagets TV- og bredbåndspakke fra Telenor er avtjent. Styret ber om mandat til å forhandle og beslutte ny avtale. Basert på innhentede tilbud innebærer alle alternativ besparelse for andelene. Styret har også gjennomført en frivillig spørreundersøkelse hvor samtlige andeler har hatt anledning til å svare, og 59 stk har svart. Av de ønsker 92 % kun bredbånd på fellesavtale, med individuell mulighet for å tegne seg for TV-pakke/dekoder. Dette vil i så fall gi en betydelig besparelse."

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør skal bestilles hos portner. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Merk at låssystemet ble byttet i 2022. Alle andeler har unik nøkkel, med adgang til relevante fellesområder. Hver beboer har anledning til å anskaffe ny sylinder til sin andel for å erstatte det gamle systemet. Bestilling og montering av individuelle sylindere skal andelshaver administrere direkte med Låssenteret Kalbakken, epost oslo.kalbakken@lassenteret.no

Det ble i 2023 sendt ut et skjema til utfylling for å oppgradere navnskilt på ringeklokker, og dermed utforme et universelt uttrykk for gården vår. Besvarelsen var dessverre mangelfull, men styret i samarbeid med portner vil følge opp og innhente de riktige opplysningene i tiden fremover.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister. Vi anbefaler å bruke 10 eller 20 kroner. Den ene vaskemaskinen har i en lengre periode vært i ustand, men service er bestilt.

Sykkelparkering, hagemøbler og søppelplassering

Det er hyggelig at så mange bidrar til god stemning i bakgården og bruker den aktivt. Samtidig ser vi at det er noe ulik praksis rundt bruken av felles benker og bord som skaper utfordringer.

Når man flytter på bord, er det fint om disse blir satt tilbake igjen. Da er det hyggeligere å

ta dem i bruk for andre. Benker og bord er tunge, men har man klart å flytte dem en vei, så klarer man å flytte dem tilbake. Det er ikke alle beboere som klarer dette alene.

Det er også flott at bakgården brukes til bursdag eller annen feiring, men av hensyn til resten av naboene bør ikke flere benker og bord okkuperes over lengre tid. På spesielle dager som feks. 17.mai er det viktig at alle viser hensyn til hverandre. Det er ikke lov å holde av bord med lapper e.l. og heller ikke okkupere et bord hele dagen. Rydd etter deg og la noen andre overta når du er ferdig. Griller kan lånes enkeltvis, mens gassgrillen står på apellplassen til alles benyttelse.

Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk. Vi har tradisjon med å rydde sykkelstur og sykkelparkering ved hver dugnad, hvor etterlatte sykler kastes.

Søppelplassering

Det er til tider utfordrende å få tømt avfallscontainerne våre, pga tilgang gjennom parkerte biler. Vi har vært i kontakt med renovasjonsetaten gjentatte ganger og spurt om alternative løsninger. De henviser til at det er parkering forbudt foran portalene, og at det igjen reguleres av bymiljøetaten som skriver ut parkeringsbøter. Det fungerer ikke helt slik i praksis, da det ikke er skiltet, så vi har malt to hvite striper i asfalten, og satt opp fargerike markeringer for indikere en slags "søppel-gate". Dette har fungert ganske bra gjennom hele året. Vi ber alle om å respektere disse markørene og ikke flytte på dem.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for, etter beste evne, å sørge for at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier sørger for å oppfylle kravene til røykvarslere og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Det er Brelco som er leverandør av vårt felles varslingsanlegget, og det er også de som står for den årlige kontrollen. Månedlige kontroll-runder utføres av portner. Eieren skal ved forespørsel gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Dyrehold

Alle hadde satt stor pris på at de som eier dyr påser at dyrene ikke gjør sitt fornødne inne i bakgården eller på borettslagets øvrige grøntarealer. Husdyr skal holdes ute av lekeområdet/sandkassen. Vi har tidligere hatt problemer med kattebæsj der. Vi merker også at det kommer stadig flere hunder som bosettes i gården og vi minner om at det å anskaffe hund eller katt er noe som det skal søkes borettslaget om slik at naboers rett og mulighet til å uttale seg, oppfylles.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Lindern Kv V, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene, mens det i boligene er eiers ansvar å kontrollere anlegget.

Følgende er gjort:

- Årlig kontroll av brannalarmsystemer. Utført av Brelco. Rapport er forelagt styret.
- El-man har kontrollert, utbedret og godkjent det elektriske anlegget i fellesarealer. Rapport foreligger.
- Portner har jevnlig kontroll av brannslukningsapparater og sentraler.
- Vi sorterer spesialavfall ved dugnadene.
- Styret, i samarbeid med portner er i gang med å merke alle rør og ventiler som er synlige i boder og fellesarealer.

Eiendomsskatt

Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. I eierseksjonssameier blir skatten skrevet ut direkte til den berørte seksjonseier, mens det er borettslagene og boligaksjeselskapene som mottar skattekravet på vegne av de berørte andelseierne og aksjeeierne.

Eiendomsskatt er ikke en felleskostnad. OBF viderefakturerer de berørte eierne for sin rettmessige skattebelastning. Eiere må selv følge opp korrekt innmelding av bolig i egen skattemelding på Altinn.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv V er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1363104.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Fremleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Dette gjelder også korttidsutleie.

"Iht. lovendring i borettslagsloven § 5-4 trådt i kraft fra 01.01.2020 tillates korttidsutleie av hele andelsleiligheten i inntil 30 døgn."

Med korttidsutleie menes utleie på døgn eller ukesbasis inntil 30 dager sammenhengende. Utleie utover dette må skje i samsvar med borettslagslovens øvrige bestemmelser om utleie i §§ 5-3 til 5-10.

Forøvrig henvises det til borettslagets vedtekter § 3.2 som beskriver andelshaveres anledning og plikter i forbindelse med fremleie.

Styret har arbeidet frem en spørreundersøkelse om leieforholdene hos hver enkelt andelseier. Dette for å kunne få en oversikt over all utleie i gården og dermed også føre bedre kontroll. Det oppfordres til å fylle ut skjemaet og sende det inn.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Vindusmaling:

Høsten 2023, ble det innmeldt bekymringer ang. kvaliteten på malingsarbeidene og betydelige mangler ift. ferdigstilte vinduer. Styret engasjerte takstmann for å få arbeidene evaluert. Takstmanns rapport avdekket flere mangler og avvik, og dette resulterte i at styret valgte å holde tilbake ca.20% av kontraktsummen, og har hatt forhandlinger med utførende, Trestandard, igjennom vinteren for å finne en tilferdstillene løsning for borettslaget og en kvalitetssikring av arbeidene. Arbeidene er gjenopptatt og Trestandard

er i ferd med å ferdigstille oppgang for oppgang, med start i Fayesgate 20, og deretter med sola, rundt kvartalet. Disse arbeidene skulle vært avsluttet sommeren 2023. Styret er oppmerksomme på den belastningen de vedvarende arbeidene er for beboerne i gården, men er trygge på at dette nå blir avsluttet på en god måte.

Rotter:

Det har pågått en intens jakt på rotter i deler av Fayes gate gjennom hele året. Firmaet Rentokil er leid inn, og har vært i kjellere og funnet mange hull i kjellergulv og boder. Arbeidet med å tette igjen og sanere "oppholdsrommet" er avsluttet og det er så langt ikke registrert rotter i feller som er satt ut. En fullstendig rapport er forelagt styret.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt jevnlige møter og behandlet en rekke saker. Saker som vedtas protokollføres, mens beslutninger av mindre betydning, som innkjøp av vannkanner eller klage på trappevasken e.l. gjøres kontinuerlig via styrets messenger-tråd. Vår erfaring er at dette er den mest effektive måten å drive styrearbeid på, i vår gård.

Det er et omfattende arbeid å sitte i et styre med så mange andelseiere. Vi har i all hovedsak fokus på de forpliktelser og ansvarsområder som er pålagt styret, og som står beskrevet i vedtektene.

Vi gjør også et omfattende arbeid i det å besvare alle henvendelser, store og små, fra beboere med ulike bekymringer. Dette er tidkrevende og i noen tilfeller må vi vurdere viktighetsgraden av henvendelsen, og gjøre prioriteringer som kan resultere i at noen må vente lengre på svar enn andre. Vi gjør virkelig så godt vi kan.

I tillegg publiserer vi nyheter og infoskriv som legges ut jevnlig på Naborom. Der beskriver vi i stort og smått hva som har skjedd, hva som skjer og hva som kommer til å skje. Dette opplever vi blir godt mottatt og beboere kommer med tilbakemeldinger om at kommunikasjonen fra styret er tilfredstillende.

Utbygningssaker:

Det er 3 utbygningssaker i borettslaget som er i ferd med å avsluttes, og det er 1 søknad inne om ny utbygging. Borettslaget er nå nesten ferdig utbygget iht. helhetsplanen, og det gjenstår antakelig 1-2 leiligheter som har en utbygningsmulighet.

I forbindelse med uklarheter omkring standard på fellesareal som tilbakeføres til borettslaget etter endt utbygging, type boder og felles gang, er det av styret vedtatt en standard for dette, for å sikre så få fremtidige vedlikeholdskostnader for borettslaget som mulig. Denne standarden vil vedlegges fremtidige utbygningsavtaler.

Vi har en vedlikeholdsplan utarbeidet av WSP. Der kan vi lese, utifra ulike kriterier, hvilke rehabiliteringsbehov gården vår har. Vi har allerede satt gang arbeidet med å utbedre det sanitære rørsystemet vårt, som ikke har vært rehabilitert siden gården ble bygget. Info om fremdriften kommer på Naborom.

Kostnadsutvikling 2023

Kostnadsutvikling 2023

Driftsresultatet for 2023 var på kr 672 095, mot budsjett på kr -324 010, som gir et positivt avvik mot budsjett på kr 996 105.

Avviket skyldes i hovedsak ikke påløpte kostnader på vedlikeholdsbudsjettet, hvorav tilbakeholdte kostnader på 480 500 gjelder maling av vinduer, samt ikke gjennomførte prosjekter knyttet til bla sykkelbod på 150 000. Disse prosjektene er videreført til 2024.

Borettslagets lån er nedbetalt med kr 542 512 gjennom året, og nåværende kontantbeholdning ligger på et nivå som styret har vurdert hensiktsmessig ift borettslagets størrelse og retningslinjer fra forretningsfører.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjettet for 2024.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr - 3 167 486, og endringer i disponible midler på kr -3 672 690.

Negativt driftsresultat skyldes i sin helhet kostnader som vil påløpe iht den langsiktige vedlikeholdsplanen og årets strøpning av soilrør på kr 3 200 000.

Negativ endring i disponible midler vil bli kompensert med oppjustering av lån knyttet til rør-prosjektet, som vil nedbetales over forventet levetid på 50 år.

Driften er basert på stabile felleskostnader. Økning av felleskostnader til renter og avdrag er i sin helhet kompensert med en reduksjon av kostnader til Kabel-tv, der det er forhandlet frem alternative løsninger der alle utgjør en besparelse for beboerne.

I 2023 ble det satt av penger til å få utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne er nå levert av WSP. Kostnader knyttet til denne er innarbeidet i budsjettet. Utover dette skyldes kostnadsøkningen prosjekter som er videreført fra 2023. Øvrige kostnader holdes stabilt.

Den langsiktig vedlikeholdsplanen ble ferdigstilt i slutten av 2023 og gir borettslaget en klar oversikt over fremtidige nødvendige vedlikeholdsarbeid de neste 30 årene. Dette har gitt styret et nødvendig verktøy for å kunne planlegge utviklingen i felleskostnadene de kommende årene, slik at tilknyttede lån nedbetales over levetiden av utført vedlikehold.

Det vil være nødvendig med større vedlikeholdsarbeid i 2024 og 2025 knyttet til bunnledninger(rør), piper og fasade. Etter dette vil de neste større vedlikeholdsprosjektene komme i løpet av en periode på 8-10 år, eksempelvis større arbeider på utvendig overflater, murte piper mm.. En vedlikeholdsplan fungerer som et konkret verktøy for styret for å best mulig å kunne planlegge, budsjettere og gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid.

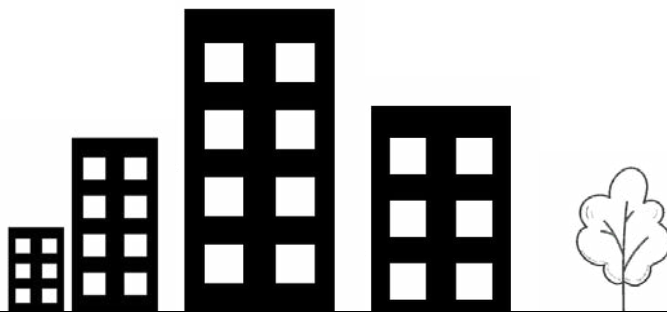
For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

15.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv V

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 562 424	4 752 920	5 572 751	5 501 059
Sum		5 562 424	4 752 920	5 572 751	5 501 059
Sum		5 562 424	4 752 920	5 572 751	5 501 059
Forretningsførsel og revisjon	2	307 996	295 795	291 799	288 541
Lønn og honorarer	3, 4	236 237	236 237	236 237	236 237
Vedlikehold	5	1 187 417	3 389 658	2 286 000	3 910 000
Eksterne tjenester		483 420	266 208	180 350	190 000
Kabel-tv og bredb³nd		668 168	620 358	659 806	583 000
Forsikring		418 481	393 138	420 265	529 056
Kommunale avgifter		1 073 155	895 447	1 059 914	1 340 000
Festeavgifter		134 098	138 792	142 391	134 098
Brensel og str³m		110 432	153 814	170 000	170 000
Drift maskiner		777	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	270 147	209 078	450 000	660 000
Sum		4 890 328	6 598 525	5 896 761	8 040 931
Driftsresultat		672 095	-1 845 605	-324 010	-2 539 872
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	81 874	28 086	5 000	5 000
Rentekostnad	8	566 919	257 871	459 750	632 614
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-485 045	-229 785	-454 750	-627 614
j rsresultat	9	187 050	-2 075 390	-778 760	-3 167 486
Budsjettmessige poster					
Avdrag p³n		-542 512	-8 546 544	-554 867	-505 204
Opptak p³n		0	12 050 000	0	0
Endring i disponible midler	9	-355 462	1 428 066	-1 333 627	-3 672 690

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	1 580 485	1 580 485
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 580 485	1 580 485
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		92 405	21 264
Til gode av forretningsfjører		3 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	174 003	582 750
Andre fordringer		3 868	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		2 384 936	2 676 611
Innest ³ ende p ³ sNrvillk ³ r	12	1 425	0
Sum omløpsmidler		2 660 437	3 280 625
SUM EIENDELER		4 240 922	4 861 110

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	35 400	35 400
Annen egenkapital 1.1		-7 799 835	-5 724 445
i rets resultat	9	187 050	-2 075 390
Sum egenkapital	14	-7 577 385	-7 764 435
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l3n	15	11 278 590	11 821 102
Sum langsiktig gjeld		11 278 590	11 821 102
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 478	7 197
Leverand3rgjeld		237 943	526 655
Skyldig off. myndigheter		0	-1 290
P3 l3pt l3nn, honorarer og feriepenger		0	-9 310
P3 l3pne renter		109 175	77 318
P3 l3pne avdrag langsiktig gjeld		82 407	91 559
Annen kortsiktig gjeld		103 713	112 314
Sum kortsiktig gjeld		539 717	804 443
Sum gjeld		11 818 307	12 625 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 240 922	4 861 110

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Sted: _____, dato: _____

Mads Ousdal
Styreleder

Ane Berbu Kleppe
Styremedlem

Fredrik H3nreid
Styremedlem

Tom Juul-Gam
Styremedlem

Ove Andreas Staurset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 550 770	3 169 973	3 546 906	3 546 906
3606 Brannvarslingsanlegg	136 100	136 800	136 800	135 600
3607 Renter og avdrag	1 010 766	616 112	1 014 617	1 107 017
3611 Inntekt trappevask	212 316	213 408	213 408	211 536
3612 Inntekt kabel-tv	651 919	614 232	661 020	500 000
3625 Inntekt bredbånd	-735	0	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	1 945	0	0
3690 Andre inntekter	1 288	450	0	0
Sum	5 562 424	4 752 920	5 572 751	5 501 059

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 125	8 125	6 949	8 393
Forretningsførerhonorar	243 372	227 664	243 373	243 373
Annen regnskapsføring	56 499	60 006	41 477	36 775
Sum	307 996	295 795	291 799	288 541

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	36 237	36 237	36 237	36 237
Sum	236 237	236 237	236 237	236 237

Styrehonorar vedtas etter skuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Styret har i tillegg fått dekket utgifter til mat og drikke på kr 1 339.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har en ansatt portner med fri bolig, men er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 076 186	2 760 851	40 000	530 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	0	0	3 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 896	11 571	10 000	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	54 334	607 236	150 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	0	0	150 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	1 656 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	400 000	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	10 000	30 000	30 000
Sum	1 187 417	3 389 658	2 286 000	3 910 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	4 398	303	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, blyer, scanning	2 539	2 272	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	300	651	0	0
6905 Mobiltelefon	17 619	15 970	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 346	13 819	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmøte	10 455	13 076	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	10 625	7 186	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	740	35	0	0
7772 Andre gebyrer	5 178	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	18 779	36 273	150 000	0
7790 Andre driftskostnader	194 168	119 493	300 000	660 000
Sum	270 147	209 078	450 000	660 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	81 850	26 797	5 000	5 000
8055 Renteinntekt sly rville³ r 3	24	1 289	0	0
Sum	81 874	28 086	5 000	5 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L ³ nenr 9492.70.20445	-131	159 489	0	0
8143 L ³ nenr 9492.70.46703	565 753	98 371	459 750	632 614
8159 Andre rentekostnader	1 297	11	0	0
Sum	566 919	257 871	459 750	632 614

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 476 182	1 048 116
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	187 050	-2 075 390
Opptak av langsiktig l ³ n	0	12 050 000
Avdrag langsiktig l ³ n	-542 512	-8 546 544
B. i rets endring i disponible midler	-355 462	1 428 066
C. Disponible midler 31.12	2 120 720	2 476 182

Note 10 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 18.06.55, anskaffelseskostnaden for bygningen er bokført til kr 1.580.485. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	423 020
1749 Forskuddsbetalte kostnader	174 003	159 730
Sum	174 003	582 750

Note 12 - Inne³ ende p³ sNrvilk³ r

Av inne³ ende p³ sNrvilk³ rskonto er kr 1425 bundet skattetreksmidler.

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 354 andeler a kr 100,-

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³ rregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Refinansiering av eksisterende l ³ n nr. 9492.70.20445 samt oppl ³ ning til rehabilitering. 94927046703
L ³ nenummer:	Annuitet
L ³ netype:	2022
Opptaks ³ r:	5.75 %
Rentesats:	01.08.2038
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig l ³ nebeløp:	12 050 000
L ³ nesaldo 01.01:	11 912 661
Avdrag i perioden:	551 664
L ³ nesaldo 31.12:	11 360 997
Saldo 5 ³ r frem i tid:	8 557 343

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927046703	1	206 102	206 102
	1	196 220	196 220
	1	189 162	189 162
	1	177 868	177 868
	1	176 457	176 457
	2	165 164	330 328
	2	158 105	316 210
	1	156 694	156 694
	1	155 282	155 282
	1	153 870	153 870
	1	151 047	151 047
	2	145 400	290 800
	1	142 577	142 577
	1	139 754	139 754
	2	138 342	276 684
	1	136 931	136 931
	1	135 519	135 519
	1	131 284	131 284
	1	128 461	128 461
	1	127 049	127 049
	2	125 637	251 274
	5	121 402	607 010
	2	119 991	239 982
	2	118 579	237 158
	1	117 167	117 167
	1	115 756	115 756
	1	112 932	112 932
	2	110 109	220 218
	2	108 697	217 394

L³ n

2	107 286	214 572
2	105 874	211 748
1	104 462	104 462
1	103 051	103 051
1	101 639	101 639
3	100 227	300 681
1	98 816	98 816
1	95 993	95 993
4	94 581	378 324
3	93 169	279 507
1	90 346	90 346
3	84 699	254 097
1	83 288	83 288
4	80 464	321 856
5	79 053	395 265
1	77 641	77 641
2	76 229	152 458
6	74 818	448 908
9	73 406	660 654
3	71 994	215 982
1	70 583	70 583
2	67 759	135 518
1	63 524	63 524
1	53 643	53 643
7	52 231	365 617
4	49 408	197 632
1	47 996	47 996

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi p³ kr. 1.580.485,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder	Mads Ousdal (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Ane Berbu Kleppe (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Fredrik Hæreid (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Tom Juul-Gam (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Ove Andreas Staurset (sign.)	14.05.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv V som viser et overskudd på NOK 187 050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 15. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Buypass	(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) 05/15/2024 16:23:12

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - OBF Sandakerveien 64, 5.etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv V

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 33 andelseiere og 26 representert med fullmakt, til sammen 59 stemmeberettigede.

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

Fra kl.18:23 møtte ytterligere 2 stk. andelseiere som deltok i saksbehandlingen fra og med sak 5.1 - totalt 61 stemmeberettigede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Fredrik Paasche og Emilie Forbes Holmen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

En andelseier ønsket protokollført at det ved en senere anledning så er det ønskelig med en hybrid variant (fysisk/digitalt møte) i forbindelse med gjennomføring av generalforsamling.

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Styret redegjorde for sitt arbeid utført i 2023.

Det ble åpnet for spørsmål fra generalforsamlingen som styret besvarte.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Styremedlem Ove Andreas Staurset deltok via telefon og høytaler idet han presenterte årsregnskapet 2023 og budsjett for generalforsamlingen.

Det ble åpnet for spørsmål fra generalforsamlingen som styret besvarte.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til egenkapital

3.3 Revisjonsberetning

Signert revisjonsberetning fra revisor ble fremlagt og gjennomgått på generalforsamlingen

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Styret redegjorde for budsjett

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Se sak 5.1 om styrehonorar.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 350 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Vedtak:

.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtak ang. styrehonorar

Honoraret på 200k har vært det samme siden styret kun besto av fire medlemmer i 2022, altså 50k for hvert styremedlem. Siden den tid har vi fått ytterligere ett styremedlem, vedtatt på GF 2022, uten å øke det samlede honoraret. Derfor mener styret det bør det oppjusteres til 250k.

Det er et omfattende arbeid å sitte i et styre med så mange andelseiere. Vi har i all hovedsak fokus på de forpliktelser og ansvarsområder som er pålagt styret, og som står beskrevet i vedtektene.

Vi gjør også et omfattende arbeid i det å besvare alle henvendelser, store og små, fra beboere med ulike bekymringer. Dette er tidkrevende og i noen tilfeller må vi vurdere viktighetsgraden av henvendelsen, og gjøre prioriteringer som kan resultere i at noen må vente lengre på svar enn andre. Vi gjør virkelig så godt vi kan.

I tillegg publiserer vi nyheter og infoskriv som legges ut jevnlig på Naborom. Der beskriver vi i stort og smått hva som har skjedd, hva som skjer og hva som kommer til å skje. Dette opplever vi blir godt mottatt og beboere kommer med tilbakemeldinger om at kommunikasjonen fra styret er tilfredstillende.

Men det er ufordrende til tider, da oppfølging av diverse arbeider og prosjekter krever mye tid og tilstedeværelse. Derfor har det vært helt nødvendig å involvere varamedlemmene i vårt arbeid. De har vært med på alle styremøter, og er viktige bidragsytere i vårt arbeidene styre.

Derfor mener vi at det er helt på sin plass at de også får betalt, dog en smule symbolsk sum, for sitt arbeid.

Det er urimelig å ikke honorere varamedlemmene, når det forventes - og gjennomføres - en betydelig deltakelsesgrad. Styret ønsker derfor å øke det samlede honoraret til 350k.

Det ble åpnet for debatt blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen hvert år.

Fra kl.18:23 møtte ytterligere 2 stk. andelseiere som deltok i saksbehandlingen fra og med sak 5.1 - totalt 61 stemmeberettigede.

Saken ble deretter fremmet for votering.

Vedtak:

39 stemte for, 22 stemte mot. Forslaget om å honorere styret med kr. 350 000 ble vedtatt

5.2 Forslag fra styret om vedtak ang. bredbånd og telefoni

Bindingstiden på borettslagets TV- og bredbåndspakke fra Telenor er avtjent. Styret ber om mandat til å forhandle og beslutte ny avtale. Basert på innhentede tilbud innebærer alle alternativ besparelse for andelene. Styret har også gjennomført en frivillig spørreundersøkelse hvor samtlige andeler har hatt anledning til å svare, og 59 stk har svart. Av de ønsker 92 % kun bredbånd på fellesavtale, med individuell mulighet for å tegne seg for TV-pakke/dekoder. Dette vil i så fall gi en betydelig besparelse.

Det ble åpnet for debatt blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen formulerte deretter et nytt felles forslag til vedtak.

Vedtak:

Generalforsamlingen gjorde slik vedtak:

Styret får mandat fra generalforsamlingen om å forhandle frem en avtale om bredbånd og tv for borettslaget. Nytt avtaleforslag fremlegges for ekstraordinær generalforsamling på senere tidspunkt for endelig avgjørelse.

Enstemmig vedtatt

5.3 Forslag fra Kristin Øygard om utbedring av grøntareal i ARMAUER HANSENS GATE 21

NB! Forslaget ble sendt inn etter fristen for innmeldte saker, men styret har allikevel valgt å ta det med på Generalforsamlingen.

Bakgrunn for saken:

Hageflekken ved Armauer Hansen Gata 21 blir hyppig brukt som gjennomgangsvei og det har resultert i en «tråkket sti» i stedet for grønt og frodig gress. Det er forsøkt å så gress i dette området tidligere, men nå har gressplenens blitt en «gjennomfartsåre» i stedet for et hyggelig grøntområde. Saksfremmer (Kristin Øygard) har fulgt råd fra hagegruppa sin innleide ekspert for utbedring av blomsterbed i Armauer Hansens gate 21, og grønt gress ville blitt en forlenget helhet av denne utbedringen

Begrunnelser:

Saksfremmer (Kristin Øygard) er villig til å ta kostnaden for hekken, samt gjennomføre tiltaket, slik at det ikke vil bli noe kostnad for fellesskapet.

Beboere på denne adressen får tilbake en etterlengtet frodig og grønn hagefleck.

Denne type avstengning er også gjort andre steder i gården med vellykket resultat (eks: Armauer Hansen gate 13). Det betyr at et slikt tiltak kan forsterke den helhetlige Hageplanen til styret ytterligere.

Tiltaket vil ikke være personlig til hinder for noen, og heller ikke for eksterne aktører for gjennomføring av vedlikehold/snømåking/søppelhåndtering/malearbeid etc.

Vi unngår at folk «trækker opp» snarveien gjennom hagen, i stedet for å gå på utsiden av hekken.

Ønsket om tiltak kommer av saksfremmers frivillig engasjement for en grønnere og frodigere bakgård.

Mvh Kristin Øygard, Armauer Hansens gate 21

Styrets innstilling:

Styret ønsker at gården vår skal være åpen for alle. Å etablere små "lukkede rom" er ikke noe styret ønsker, og heller ikke en praksis som noen av de andre gårdene rundt oss har etablert. Hekk skal vi ha, men det må være åpning i hver ende. Det skal være mulig å komme til fra sidene, men med tett hekk i front. Styret jobber med å utforme en helhetsplan for uteområdene, som bl.a. skal inneholde retningslinjer for etablering og klipping av hekk.

Styrets konklusjon er at hekk på hjørnet mot portalen/ Armauer Hansens gate 21 strider mot helhets-prinsippet som legges til grunn for kv V når det gjelder hekk, og støtter ikke forslaget. Det skal være mulig å komme til fra sidene, men med tett hekk i front.

Styre forstår utfordringen med «tråkket», og stiller seg åpne til andre forslag som ikke bryter med helhetsprinsippet.

Det ble åpnet for debatt blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Styret går i dialog med forslagsstiller og finner en felles løsning som både er til beste for fellesskapet og i tråd med gjeldende helhetsplan. Forslagsstiller stilte seg positiv til dette.

Forslagsstiller valgte deretter å trekke saken for behandling i generalforsamling.

Vedtak:

Saken trukket

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Mads Ousdal (stiller til gjenvalg)

Etter valgkomiteen sitt ønske leste OBF sin representant valgkomiteen sin redegjørelse og innstilling til generalforsamling

Forslag:

Mads Ousdal velges som styreleder for 2 år

Fredrik Hæreid velges som styremedlem for 2 år

Merete Pascual velges som varamedlem for 1 år

Kyrre Holmeseth-Martin velges som varamedlem for 1 år

Ingen andre kandidater meldte seg til styrevalg

Vedtak:

Mads Ousdal ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Fredrik Hæreid (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Tom Juul-Gam

Ove Andreas Staurset

Ane Berbu Kleppe

Vedtak:

Fredrik Hæreid ble valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Merete Pascual (stiller til gjenvalg)

Kyrre Holmeseth-Martin (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Merete Pascual og Kyrre Holmeseth-Martin ble valgt som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Ida Marie Juul-Gam og Anna Andrea Vik Aniksdal ble valgt som valgkomité for 1 år i 2023 (stiller ikke til gjenvalg)

I 2024 ble det vedtatt at valgkomitéen gis mandat til å legge frem en innstilling til styrevalget ved neste års generalforsamling

Vedtak:

Kjersti Borgen og Silje Staum ble valgt som valgkomite og legger frem en innstilling til styrevalget ved neste års generalforsamling

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:07

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Mads Ousdal, valgt for 2 år
Styremedlem, Tom Juul-Gam, 1 år igjen
Styremedlem, Ove Andreas Staurset, 1 år igjen
Styremedlem, Fredrik Hæreid, valgt for 2 år
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe, 1 år igjen
Varamedlem, Merete Pascual, valgt for 1 år
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Fredrik Paasche (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Emilie Forbes Holmen (sign.)	24.05.2024



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Fayes gate 18
0455 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre