

Fayes gate 18



Velkommen til

Fayes gate 18



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Idylliske Lindern Hageby

Meget attraktiv og romslig familiebolig over 2 plan med direkte tilgang til herlig bakgård - 2 bad - 3(4) soverom - Peis

Prisantydning	12 400 000,-
Fellesgjeld	126 972,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	12 528 322,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 970,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920
Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fayes gate 18! Svært lekker og gjennomgående familiebolig over 2 plan (høy 1. etasje og underetasje) med perfekt beliggenhet i Lindern Hageby. Her bor man idyllisk til med direkte tilgang til en fantastisk bakgård/hage med lekeplass, felles griller, sittegrupper og skøytebane om vinteren. Må oppleves!

- Optimal planløsning med 3/4 soverom.
- Bad i underetasje omfattende oppusset i 2021 av Scanflis AS.
- Bad i 1. etg pusset opp med microsement i 2021 av Pussexperten AS.
- Enkel tilgang til leiligheten, samt til hagen. Perfekt for en familie som vil bo i området.
- Tidløst kjøkken fra Multiform.
- Lekker peisinnsats på kjøkkenet.
- Gulvvarme i underetasjen.
- Vender mot øst og vest for perfekte lysforhold i boligen

Det føles ut som å bo i en liten landsby midt i byen!

Arealer og innhold

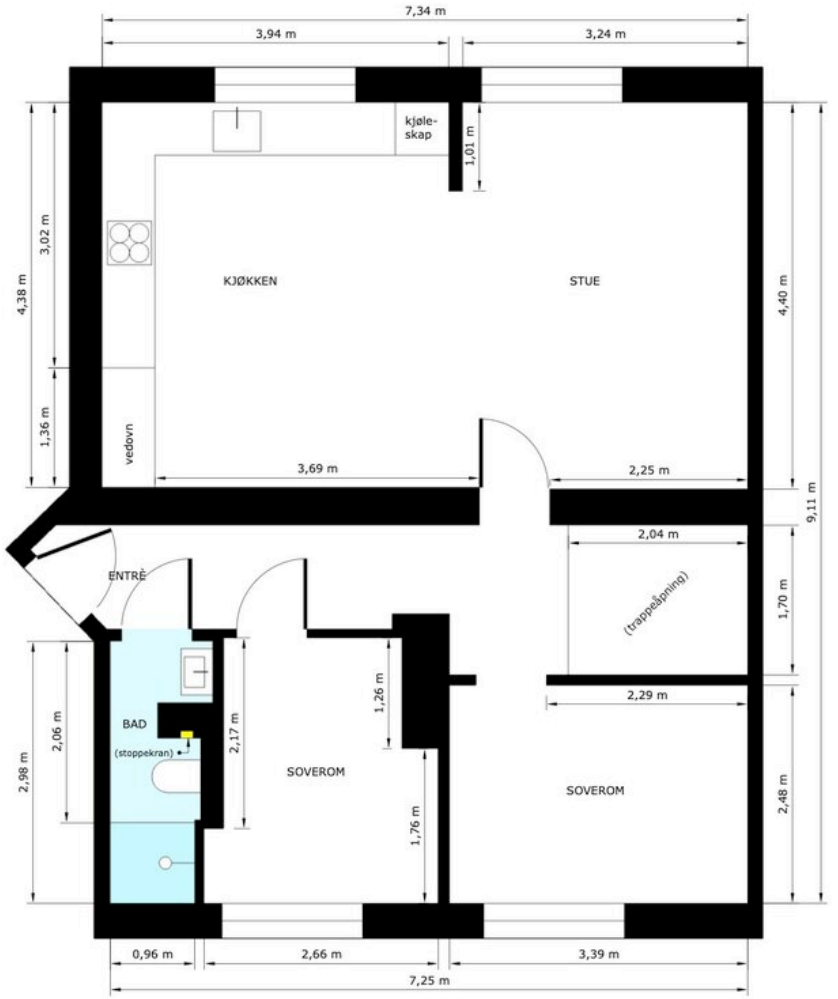
BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	101 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 32 kvm. 2 soverom, trapperom og bad. Bod under trapp.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken 2 soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.

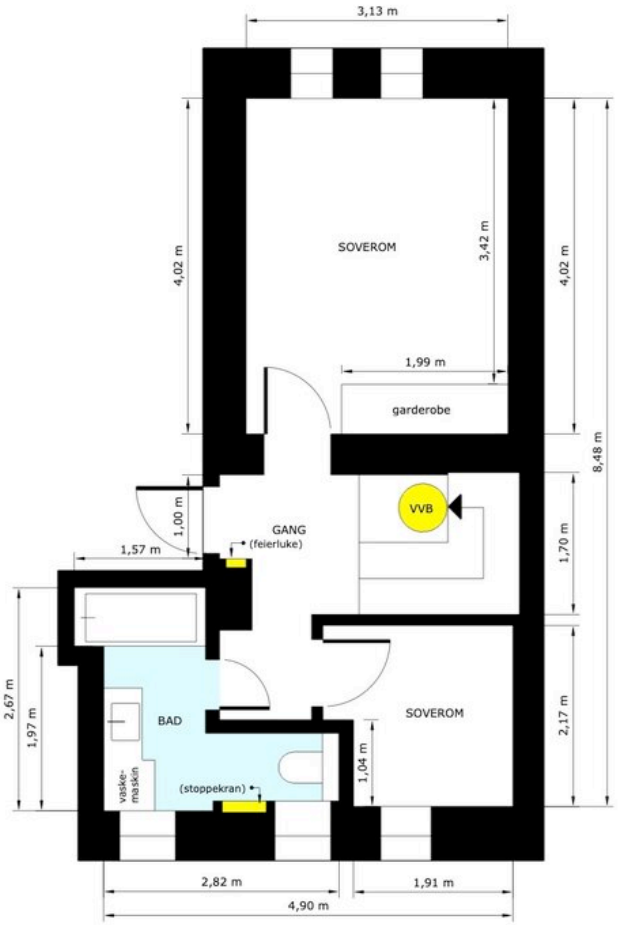
4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje


DAVID LACHAPELLE HEAVEN TO HELL










HEIN STUDIO




OBJ — ECTS OF C OPENH AGE N











Informasjon

Fayes gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0138/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fayes gate 18, 0455 OSLO
Gnr 55, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Lindern Kv V Borettslaget, org.nr. 961844525

Selgere
Jon Styrkestad Haukaas
Kari Marie Blix

Kjøpesum og omkostninger
12 400 000,- (Prisantydning)
126 972,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 526 972,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 528 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 537 622,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 32 kvm. 2 soverom, trapperom og bad. Bod under trapp.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken 2 soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

1. etasje: Entre, 2 soverom, kjøkken, stue, gang, bad.
Kjeller: 2 soverom, gang, bad.

Interne boder: ca. 1 kvm bod under trapp.
Eksterne boder: Loftsbod på 4 kvm gulvareal.

Takhøyde 1. etg: Takhøyden er målt til 270 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 230 cm i stuen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. etasje:
Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Trapp.

Bad: Malt overflate gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Kjeller:
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til fellesareal i kjeller.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og

servantskap.

Bygningsdeler med TG2:
Rom under terreng:
Oppsummering:
PÅFOREDE VEGGER: Ved hulltaking er det registrert at vegger mot terreng er påforet med ca 50 mm mineralull (paroc). Denne konstruksjonsoppbyggingen er ikke anbefalt med mindre det samtidig isoleres med minst like mye isolasjon på utsiden av muren. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier, men ikke tegn til råte/sopp/skader. Dette vil si at konstruksjonen fungerer i dag.
VENTILASJON: Rom under terreng er generelt ekstra utsatt for fuktproblematikk. Det er ikke avdekket skader eller tegn på at ventilasjonen fungerer dårlig men tiltak anbefales likevel i forebyggende grad.
Anbefalte tiltak:
PÅFOREDE VEGGER: Anbefaler å overvåke fuktnivået i veggen 1-2 ganger pr år for å kunne avdekke eventuell fuktproblematikk i tidlig fase. Når yttervegger etterhvert skal dreneres i regi av borettslaget må det samtidig legges minst 10 cm markisolasjon på utsiden av vegger under terreng før knotteplast og tilbakefylling.
VENTILASJON: Anbefaler å installere balansert ventilasjonsanlegg slik at rommene, spesielt i kjelleren får bedre luftsirkulasjon.

Vinduer og dører:
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Vinduer fra 2013 (3-lags) er vurder uten avvik. Enkelte innerdører har justeringsbehov men det er ikke behov for utskifting av dører.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering:
1. etasje:
Entrè/gang: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, -1 mm. Lokalt avvik: -2 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 5 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 0 mm (høyre), -2 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 7 mm.
Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 5 mm, 5 mm, 12 mm, 9 mm. Lokalt avvik: 12 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 10 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 9 mm (midt på gulvet). Avvik: 10 mm.
Kjelleretasje:
Gang: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra soveromsdøren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 8 mm. Lokalt avvik: 8 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 7 mm (venstre), 22 mm (rett frem), 15 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 22 mm.
Hovedsoverom: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 5 mm, 7 mm. Lokalt avvik: 7 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 7 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet). Avvik: 15 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i

døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik>30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Trapp:
Oppsummering: Det mangler håndløper på veggen. Tg 2 er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav.
Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk på veggsiden i trappeløpet anbefales for bedre sikkerhet.

Elektrisk:
Oppsummering:
Fremlagt dokumentasjon:
-2023: koplingsboks for varmtvannsbereder.
-2022: mindre endring i forbindelse med flytting av vegg i 1.etg. (kun dokumentert med faktura. ikke samsvarserklæring).
-2021: bad kjeller.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad 1. etasje
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant.
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm.
Overflater vurderes uten vesentlige avvik.
TG2 settes pga for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet. Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning men det er risiko for at vann kan trekke ut gjennom døråpningen om det oppstår lekkasje fra f.eks håndvask.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen merknader. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: Bad kjeller
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100, stedvis mindre.
Målt fall i dusjsonen: Ikke relevant, badekar under dusj.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 7mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
LEKKASJEVANN: Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale brukssituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra f.eks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg bak wc.
Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.
Riss og sprekker: Disse kan repareres ved å legge ny fugemasse.

Det foreligger iht. selger et pålegg om å ordne en tilsynsluke på peisen på kjøkkenet. Dette blir utbedret av selger før overtagelse. Iht. selger har styret i borettslaget pålagt selger å sette inn passiv vifte på bad i kjeller. Dette vil blir gjort før overtagelse.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 3-2 for utfyllende bestemmelser.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 970,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, nedbetaling og renter lån, drift og vedlikehold, felles forsikring m.m.

Herav:
Renter og avdrag: 1 140
Felleskostnader: 3 395,34
Bredbånd: 179
Trappevasktillegg: 156
Brannvarslingsanlegg: 100

Eiendomsskatt faktureres i tillegg. For denne leiligheten utgjorde beregnet eiendomsskatt for 2024 kr 3 968,-.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Lindern Kv V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Borettslaget består av 114 boligenheter.

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16.
- Borettslaget har egen portner.
- Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

Borettslaget planlegger strømping av soilrør. Borettslaget ser for seg arbeidene

finansiert ved en oppjustering av borettslagets lån, som planlegges nedbetalt over forventet levetid på 50 år. Borettslaget har ikke avdekket endelig beløp for arbeidet, det skal gjøres kamerakjøring og fremstilles en plan ila våren.

Borettslaget fikk i 2023 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan av WSP. Vedlikeholdsplanen ble ferdigstilt i slutten av 2023 og gir borettslaget en 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. Vedlikeholdsplanen er iht. styreleder veiledende.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 126 972,- pr. 13.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927046703, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 13.03.2025: 10 735 723
Andel av saldo: 126 972
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.08.2038)

Borettslaget planlegger låneopptak ifb. med strømping av soilrør, se punktet "om borettslaget".

Fellesformue
Kr 18 916,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1363104.5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 907 kvm (Festetomt)
Festet tomt på 9.907 kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, sittegruppe, stor gressplen, prydbusker og trær. Uteområdet er til stor glede for beboerne, både store som små.

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festekontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år. Fornyelse av avtalen skjedde 01.11.2021. Festeavgift kr 134 098,- pr. år. Festeavgiften ble sist regulert 2021. Festeavgiften reguleres hvert 10 år.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Lindern hageby har man et av byens mest populære nabolag som sin adresse. For familier med barn er hagebyen populær med flere lekeplasser og uteområder skjermet for trafikk og støy. Bakgårdene innbyr til sosialt samvær også for de voksne og Lindern-beboerne vet å nyte sene sommerkvelder utendørs. Flere ildsjeler har også satt i gang årlige arrangementer på Lindern, som Lindern Middagsmarathon og Hagejam. For de minste barna er det en turngruppe og Lindern Fotballklubb, som begge deler er foreldredrevet. I tillegg ble Lindern velforening nylig etablert, hvor de jobber for det sosiale og fysiske miljøet på tvers av de fem borettslagene. Velforeningen arrangerer blant annet gatefest og vinterfest for store og små. Populære Hefteys barnehage ligger rett på andre siden av gaten. Her er henting og levering av barn gjort på få minutter.

Hagebyen består av frittliggende bygårder i fem større kvartaler og preges av karrébebyggelse omringet av parkmessige plasser. Hagebyen ble fullført i 1920 med 25 frittliggende gårder à 3 etasjer, gruppert i fem kvartaler, med parkmessige gårdsplasser og alléer med i alt 525 leiligheter. Karakteristisk nybarokk stil med bratte saltak, mansardtak og barokkdetaljer. Hagebyen er tegnet av arkitektene Harald Hals, Ferdinand Linthoe og Henry Coll.

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

Blant nærområdets parker finner man Idioten, Stensparken og ikke minst St. Hanshaugen park med flotte grøntområder, turstier, festplass og damanlegg. Parken er svært populær om sommeren med mulighet for grilling og solbading i idylliske omgivelser med fantastisk utsikt. I området finner du blant annet fotballbane, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg og svømmehall m.m.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker, Kiwi, Rema 1000, Coop og Gutta på Haugen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand til Bislett, Thereses gate og nye Bogstadveien. Nye Bogstadveien har fått et estetisk løft og fremstår nå som en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss, hvorav nærmeste bussholdeplass er Linderngata og ligger ca. 1 min fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Adamstuen og ligger ca. 350 m fra boligen. Med bil fra Lindern tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Grünerløkka, 6 min til Oslo S, 7 min til Nydalen og 33 min til Oslo Lufthavn.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert i 1919 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for utvidelse av boligareal i kjeller datert 12.02.2007 og ombygging av leilighet datert 05.11.2013. Dokumentene følger vedlagt.

Det minste soverommet i kjeller er på byggemeldte tegninger fra 2006 oppgitt som sportsbod. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

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 interntrapp. 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.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Fayes gate 18

Fayes gate 18

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	358 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	551 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	1013 elever, 76 klasser	19 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Heltberg Bislett		20 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	22 min 1.7 km

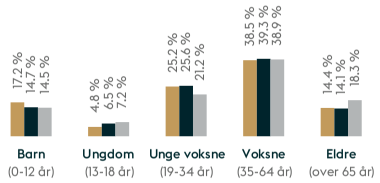
Offentlig transport

Fayes gate	Linje FB1, 20, 28	3 min 0.2 km
Adamstuen	Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	25 min 1.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år)	105 barn	4 min 0.3 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	38 barn	6 min 0.5 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	9 min
Idioten balløkke	10 min
Fresh Fitness Ullevål	11 min
SATS Sagene	15 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Fayes gate 18
0455 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1920
BRA: 101 m^2
BRA-i: 99 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	10	0	0

Supertakst
GNR: 55 BNR: 18
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Fayes gate 18
0455 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28644

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

PÅFØREDE VEGGER:
Ved hulltaking er det registrert at vegger mot terreng er påført med ca 50 mm mineralull (paroc). Denne konstruksjonsoppbyggingen er ikke anbefalt med mindre det samtidig isoleres med minst like mye isolasjon på utsiden av muren. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier, men ikke tegn til råte/sopp/skader. Dette vil si at konstruksjonen fungerer i dag.

VENTILASJON:
Rom under terreng er generelt ekstra utsatt for fuktproblematikk. Det er ikke avdekket skader eller tegn på at ventilasjonen fungerer dårlig men tiltak anbefales likevel i forebyggende grad.

Anbefalte tiltak

PÅFØREDE VEGGER:
Anbefaler å overvåke fuktnivået i veggen 1-2 ganger pr år for å kunne avdekke eventuell fuktproblematikk i tidlig fase. Når yttervegger etterhvert skal dreneres i regi av borettslaget må det samtidig legges minst 10 cm markisolasjon på utsiden av vegger under terreng før knotteplast og tilbakefylling.

VENTILASJON:
Anbefaler å installere balansert ventilasjonsanlegg slik at rommene, spesielt i kjelleren får bedre luftsirkulasjon.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Vinduer fra 2013 (3-lags) er vurder uten avvik.
Enkelte innerdører har justeringsbehov men det er ikke behov for utskifting av dører.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt samelet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. ETASJE
Entré/gang:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, -1 mm.
Lokalt avvik: -2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 0 mm (høyre), -2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 5 mm, 5 mm, 12 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 9 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

Kjelleretasje
Gang:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra soveromsdøren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 22 mm (rett frem), 15 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 22 mm.

Hovedsoverom:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 5 mm, 7 mm.
Lokalt avvik: 7 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 15 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.
Tg 2 er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk på veggsiden i trappeløpet anbefales for bedre sikkerhet.

Elektrisk

Oppsummering

Fremlagt dokumentasjon:
-2023: koplingsboks for varmtvannsbereder.
-2022: mindre endring i forbindelse med flytting av vegg i 1.etg. (kun dokumentert med faktura, ikke samsvarserklæring).
-2021: bad kjeller.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant.
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm.

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.
TG2 settes pga for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet.
Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning men det er risiko for at vann kan trekke ut gjennom døråpningen om det oppstår lekkasje fra f.eks håndvask.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn fliseguvet i døråpningen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen merknader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100, stedvis mindre.
Målt fall i dusjsonen: Ikke relevant, badekar under dusj.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 7mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

LEKKASJEVANN:
Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale brukssituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra f.eks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg bak wc.

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Riss og sprekker: Disse kan repareres ved å legge ny fugemasse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.3.2025	**24.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kari Marie Blix**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jon Styrkestad Haukaas**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fayes gate 18, 0455 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**55**	Bruksnr:	**18**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Standard

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.. innredning med kulifiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Trapp.

Bad: Malt overflate gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

Kjeller

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til fellesareal i kjeller.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Bad 1.etg	Nei
2006	Kjelleren innredet i regi av tidligere eier. Tidligere var dette fellesareal/boder.	Nei
2012	Alle parkettgulv skiftet og kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2013	Enkelte vinduer skiftet.	Nei
2021	Bad kjeller pusset opp i regi av eier. Bad 1.etg overflateoppusset med mikrosement.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
1. etasje	67	67	0	0	0
Kjeller	32	32	0	0	0
Totalt m²	**101**	**99**	**2**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	**4**	**2**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
1. etasje	67	67	0	Entré, stue, kjøkken 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	32	31	1	2 soverom, trapperom og bad.	Bod under trapp.
Totalt m²	**101**	**98**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "Internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: ca 1 kvm bod under trapp. 4 kvm gulvareal i loftsbod.
Eksterne boder: Loftsbod på 4 kvm gulvareal.
Takhøyde 1. etg: Takhøyden er målt til 270 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 230 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

PÅFOREDE VEGGER:
Ved hulltaking er det registrert at vegger mot terreng er påført med ca 50 mm mineralull (paroc). Denne konstruksjonsoppbyggingen er ikke anbefalt med mindre det samtidig isoleres med minst like mye isolasjon på utsiden av muren. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier, men ikke tegn til råte/sopp/skader. Dette vil si at konstruksjonen fungerer i dag.

VENTILASJON:
Rom under terreng er generelt ekstra utsatt for fuktproblematikk. Det er ikke avdekket skader eller tegn på at ventilasjonen fungerer dårlig men tiltak anbefales likevel i forebyggende grad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

PÅFORDE VEGGER:
Anbefaler å overvåke fuktnivået i veggen 1-2 ganger pr år for å kunne avdekke eventuell fuktproblematikk i tidlig fase. Når yttervegger etterhvert skal dreneres i regi av borettslaget må det samtidig legges minst 10 cm markisolasjon på utsiden av vegger under terreng før knotteplast og tilbakefylling.

VENTILASJON:
Anbefaler å installere balansert ventilasjonsanlegg slik at rommene, spesielt i kjelleren får bedre luftsirkulasjon.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2013. Eldre vinduer med 2-lags glass i kjelleren. Innerdører: Hvitmalte innerdører med porøs kjerne i kjelleren. Heltre dører i 1.etg. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Vinduer fra 2013 (3-lags) er vurder uten avvik.
Enkelte innerdører har justeringsbehov men det er ikke behov for utskifting av dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt samelet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

1. ETASJE
Entré/gang:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, -1 mm.
Lokalt avvik: -2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 0 mm (høyre), -2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 5 mm, 5 mm, 12 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 9 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

Kjelleretasje
Gang:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra soveromsdøren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 22 mm (rett frem), 15 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 22 mm.

Hovedsoverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 5 mm, 7 mm.
Lokalt avvik: 7 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 15 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp som leder ned til kjellerplan.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på veggen. Tg 2 er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk på veggsiden i trappeløpet anbefales for bedre sikkerhet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Sollrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skiftet i forbindelse med oppussing av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Bad 1.etg: 2006 Bad kjeller: 2021 Kjøkken: 2012	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen merknader til røropplegget.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-2**

Fremlagt dokumentasjon:
-2023: koplingsboks for varmtvannsbereder.
-2022: mindre endring i forbindelse med flytting av vegg i 1.etg. (kun dokumentert med faktura. ikke samsvarserklæring).
-2021: bad kjeller.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en ei-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Ingen merknader.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spjeventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble overflateoppusset i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant.
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm.

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.
TG2 settes pga for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet.
Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning men det er risiko for at vann kan trekke ut gjennom døråpningen om det oppstår lekkasje fra f.eks håndvask.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn fliseguivet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Løs jordingskabel i sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Ingen merknader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.
Dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i nyere tid. Ingen fremlagt dokumentasjon på når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100, stedvis mindre.
Målt fall i dusjsonen: Ikke relevant, badekar under dusj.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 7mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vl/13-15

LEKKASJEVANN:
Gulvet har mindre fall mot sluk enn det som er anbefalt men vil fungere som tiltenkt i normale bruksituasjoner. Gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og dersom det oppstår en vannlekkasje fra feks håndvask vil det være risiko for at vann renner mot døren og ut av rommet.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg bak wc.

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Riss og sprekker: Disse kan repareres ved å legge ny fugemasse.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Løs jording i sluk og hjelpesluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Badekar med dusj.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen merknader. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (trapperom). Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haukaas, Jon Styrkestad	9578-5997-4-625665	2025-03-23 08:54:36
Blix, Kari Marie	9578-5999-4-1742399	2025-03-23 08:40:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fayes gate 18, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kari Marie Blix, Jon Styrkestad Haukaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1363104
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Scanflis AS (Totalentreprenør) Når: Mai - Juli 2021 Oppussing av bad i kjeller. Rive gammelt bad, støpt nytt gulv, nye varmekabler, nytt el-anlegg på bad, nye rør, ny membran, flislegging, maling, installasjon av nye badreomsmøbler, dusj, toalett og badekar. Beskrivelse av leveransen: Oppussing av bad – alle materialer inkludert i prisen Pigge gulv og rive vegger Bytte sluk, Toalett, og servanter Standard plassering av blandebatteri Speil montert rett på vegg Badekar innmurt i flis Rør i rør system med fordelingskap. (Takplassert) Montering av vegghengt toalet sisterne (Geberit) Sveisemembran på gulv (Protan) Armeringsnett på gulv Varmekabel Bygge vegger med rupanel og veddiplater (12mm) Smøremembran på alle vegger (3str)med rørmansjet Ny tak inkl male tak med våtromsmaling og våtromssparkel Legge fliser på alle vegger og gulv Fuge og silikonere Flislegge i vinduskarm Montere ny bademøbler Fjerne alt av avfall - og rydde i fellesområder og gang underveis i prosjekt I gjennomføringen skal alle rom som brukes under oppussingen tildekkes på gulv og vegger, samt forsegle trapp helt tett opp mot 1 etasje. EL LED lys Inntill 6 spotter) Installasjon av brytere, og dimmere tilsvarende det vi har i dag Passiv avtrekksvifte installert Jobben og alle materialer ink i pris. Leverandøren stiller med følgende garantier: - 5 års garanti på utført arbeid 2) Oppussing av bad i 1 etasje. Pussexperten AS - 2021 Microsement lagt på flis. Vegger, og gulv. 3) Installasjon av nye badreomsmøbler 2021 Christiana Tekniske AS Installere servant og dusj.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS Når: Juli 2021 Lagt baderomsmembran Protan G 1,5 mm. Se vedlagt rapport og bilder som dokumentasjon

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Scanflis AS og TK Rørteknikk AS Scanflis AS har vært totalentreprenør og leiet inn TK Rørteknikk AS for å utføre rørleggerarbeidet. Se vedlagt samsvarserklæring. I tillegg til Protan rapport for membran, og samsvarserklæring fra rørlegger ligger det vedlagt beskrivelse av avtalt arbeid, bilder og alle fakturaer

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger et krav om å sette inn en ny tilynsluke på peis i stue. Dette blir utbedret før overtagelse.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad kjeller - 2021: Rett elektro AS - nytt elektrisk anlegg til bad. Installasjon av vifte, spotter, kontaktpunkter. Samsvarserklæring vedlagt Flytting av ledninger ved riving av vegg 2021 - samt installasjon av tre lamper: Christiania Tekniske AS - vedlagt faktura El-arbeid i forbindelse med flytting av varmtvannstank fra soverom til under trapp: Rett elektro AS - 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Arbeidet som er gjort er kontrollert, men vi kjenner ikke til om det er gjort fullstendig kontroll av el anlegg.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NGF Rørservice AS - 2022 Flytting av varmtvannstank fra lite soverom til under trapp i kjeller. Beskrivelse av Arbeidet: Rørlegger tjenester Snekkeren utfører følgende; Bruke gipsplater under trappetrinnene, veggene rundt trappa og på døren skal han bruke mdf plate så det blir helt flust med veggen. Gipsplater mdf plater for døren, hengsler og gipsplater samt treverk er inkludert i pristilbudet. Ikke inkludert å sparkle å male. Rørlegger utfører følgende; Han flytter varmtvannsbereder fra rommet rett over badet der det blir soverom til under trappa i gangen. Vi går igjennom veggen fra rommet varmtvannsberederen er i og ut i rommet som kommer under trappa. Vi monterer eksisterende varmtvannsbereder med eksisterende waterguard lekkasje sikring samt så skjøtta vi rørene og legger en ekspensjonsluke der koblingene er i veggen. Tømming og fylling av varmtvannsbereder inkludert samt nødvendige deler for varmtvannsberederen for å skjøtte rørene på nytt. Vi lufte ut varmtvannsbereder etterpå og sjekke at alt er tett Demontering av gammel defekt varmtvansberder vi har tømt hele varmtvannsbereder for vann. Levert og montert ny varmtvansberder Titanium eco 200L lagt sensorledningen til waterguarden på nytt rundt varmtvannsbereder testet alt fungerer som det skal bortkjøring av avfall.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger ferdigattest for utvidelse av boligareal i kjeller datert 12.02.2007, men vi kjenner ikke til hvem som har utført endringer eller utbygging, eller nøyaktig hva som er gjort. Endringer har blitt utført av tidligere eiere. Badet er i senere tid totaloppusset av oss, som dokumentert i denne erklæringen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og prosjekt AS Utbedring av fuktskader fra pipeløp Når 2024/2025 Styret har gjort sakkyndige vurderinger og skaden er utbedret, med sluttrapport fra utførende. Utførende entreprenør: Bad og prosjekt as V /Christer Kralik Beskrivelse av utført arbeid: Ifm vanninntrenging fra pipeløpet ble gulvet fjernet, pipe hugget ren for puss og tørket i 4 uker. Dernest ble ny puss påført og muren ble malt. Gulv og lister måtte erstattes med nye produkter. Arbeidene er nå ferdigstilt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er installert radonvifte/ anlegg i fellesarealet i kjeller, i regi av borettslaget. Dette var før vi flyttet inn. Vi foretok en egen radonmåling etter vi flyttet inn, disse målingene viste normale verdier.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad i første etasje hadde et sprukket soilrør. Dette ble utbedret i regi av styret i 2021. Moffe til moffe. Dette var før vi la microsement.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det foreligger et pålegg om å ordne en tilsynsluke på peisen på kjøkkenet. Dette blir utbedret og dokumentert før overtagelse

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det var observert rotter i kjellerbod i fellesareal. Dette ble tatt tak i av boretslaget, og et åpent kloakkrør samt tilkomst ble fikset/ stengt. I regi av boretslaget. I forbindelse med nå utbedret fuktskade fra pipeløp i kjeller, ble det funnet noe sølvkre under gulvet der fuktskaden var. Dette har vi ikke observert siden skaden ble utbedret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utført sakkyndige vurderinger i forbindelse med utbedring av fuktskade på pipeløp. Tror det var i 2022/ 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2020 - Nordvik eiendomsmegler. Takstmann Anticimex v/ Philip Østvik

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0138/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blix, Kari Marie	2025-03-23	Haukaas, Jon Styrkestad	2025-03-23

Identifikasjon: bankID Blix, Kari Marie

Identifikasjon: bankID Haukaas, Jon Styrkestad

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V		**Vår ref.:**	12/12	**Fødselsdato eier:**	30.10.1984
FAYES GATE 18		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1987
0455 OSLO		**Eiere:**	Jon Styrkestad Haukaas, Kari Marie Blix		
Organisasjonsnr:	961 844 525	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 970,34**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 140
	Felleskostnader	3 395,34
	Kabel-TV og Bredbånd	179
	Trappevasktillegg	156
	Brannvarslingsanlegg	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	126 971	Gjeld siste årsoppg.:	145 576
Klient ajourf. lån:	10 735 723	Klient gj. s. årsoppg.:	12 204 202

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927046703, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 13.03.2025: 10 735 723

Andel av saldo: 126 972

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mads Ousdal
Adresse:	FAYES GATE 20
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	LindernKvartalV@gmail.com
Webside:	http://lindernkvv.no/

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 13.03.2025

Utestående saldo:	**9 938**		
Felleskostnader:	9 938	Restanse:	9 938
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	145 576	Andre inntekter:	1 094
Annen formue:	18 916	Utgifter:	7 913		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	55/18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	134 098,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V		**Vår ref.:**	12/12	**Fødselsdato eier:**	30.10.1984
FAYES GATE 18		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1987
0455 OSLO		**Eiere:**	Jon Styrkestad Haukaas, Kari Marie Blix		
Organisasjonsnr:	961 844 525				

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1363104.5.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0103
Etasje:	1. etg/h	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	96
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

AREAL
Oppgitte BRA er hentet fra oppmåling fra firmaet Aall-Taksering datert 04.12.03.

FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Fornyelse av avtalen vil skje 01.11.2021 - anslag kr 126 000.

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

AREALUTVIDELSE
Ved utbygging av loft og kjeller, er følgende inntatt i kjøpekontraktene:
"Overdragelse av andel, hvor kontrakt om kjøp av tilleggsareal er inngått,
kan ikke skje før ferdigattest foreligger".

EIERSKIFTE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

KABEL TV/INTERNETT
Laget har kollektiv Kabel TV/bredbånd avtale med Telenor. Telenor kundeservice har telefon 915 09 000. Avtalen er sagt opp og utløper 30.11.2024

RØR
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.

PARKERING
Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.

SIKRINGSORDNING
Laget er ikke omfattet av noen sikringsordning, men har vanlig bygningsforsikring og lovfestet legalpant, samt fast oppfølging av inkassoselskap på utestående krav.

BOLIGNUMMER
Alle H-nummer er oppdatert i våre systemer 03.03.2021, ihht eiendomsregisteret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført det siste året.

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Vi har avtale med selskapet Brelco Teknikk om service og vedlikehold av anlegget. Vi har gjennomført en fullstendig gjennomgang og service på anlegget og det skal nå fungere etter sin hensikt. Anlegget er nullstilt for feil og mangler. Det er også hengt opp bruksanvisning.
For at vi skal slippe flere uønskede alarmer er det viktig at alle som skal pusse opp må ta kontakt med styret for lokk til detektorene.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V	**Vår ref.:**	12/12	**Fødselsdato eier:**	30.10.1984
FAYES GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1987
0455 OSLO	**Eiere:**	Jon Styrkestad Haukaas, Kari Marie Blix		
Organisasjonsnr: 961 844 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 har litt problemer med å bruke 20-kroninger på ett par av maskinene, for å være helt sikker på å få startet vask og tørk anbefaler vi å benytte 10-kroninger.

FORSIKRING
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

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.

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

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 ikke hindres.

SYKKELPARKERING, HAGEMØBLER
Styret ber om at sykkeloppstillingsplassene benyttes og at ikke sykler låses til fastmonterte gjenstander over hele gården. Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk.
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 fordi noen har en feiring som varer hele dagen eller kvelden.

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2974,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1741

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 1394

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 5437,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3 816,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3968,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3009

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V	**Vår ref.:**	12/12	**Fødselsdato eier:**	30.10.1984
FAYES GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1987
0455 OSLO	**Eiere:**	Jon Styrkestad Haukaas, Kari Marie Blix		
Organisasjonsnr: 961 844 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 2 562,-

Annen informasjon:

Borettslaget Lindern Kv V

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 23.05.2024, kl 17:00

Sted: OBF Sandakerveien 64, 5.etg

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 gressplenen 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 hageflekk.

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 «tråkker 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 forenklede 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 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 hustandsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se Spørsmål og svar-siden på 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 kroninger. 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 sykkelskur 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 varslingsanlegge, 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 oppfølgning 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, jevnlige 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 godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova 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 kortidsutleie 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 gjennopptatt 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 registret 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 strømping 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



Årsregnskap 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 bredbånd		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 strøm		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**
Årsresultat	9	**187 050**	**-2 075 390**	**-778 760**	**-3 167 486**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-542 512	-8 546 544	-554 867	-505 204
Opptak lån		0	12 050 000	0	0
Endring i disponible midler	9	**-355 462**	**1 428 066**	**-1 333 627**	**-3 672 690**

Årsregnskap 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 forretningsfører		3 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	174 003	582 750
Andre fordringer		3 868	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 384 936	2 676 611
Innestående på særvilkår	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
Årets resultat	9	187 050	-2 075 390
Sum egenkapital	**14**	**-7 577 385**	**-7 764 435**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	11 278 590	11 821 102
Sum langsiktig gjeld		**11 278 590**	**11 821 102**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 478	7 197
Leverandørgjeld		237 943	526 655
Skyldig off. myndigheter		0	-1 290
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	-9 310
Påløpne renter		109 175	77 318
Påløpne 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 Hæreid Styremedlem
Tom Juul-Gam Styremedlem	Ove Andreas Staurset Styremedlem	

Noter 12 Borettslaget Lindern Kv V

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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
Forretnlngsførerhonorar	243 372	227 664	243 373	243 373
Annen regnskapsførsel	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 etterskuddsvis 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 å 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 uteområde	54 334	607 236	150 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	0	150 000
6650 Påkostning / 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, bøker, 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 / årsmøte	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 særvilkår 3	24	1 289	0	0
Sum	**81 874**	**28 086**	**5 000**	**5 000**

Noter 12 Borettslaget Lindern Kv V

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 9492.70.20445	-131	159 489	0	0
8143 Lånenr 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		
Årets resultat	187 050	-2 075 390
Opptak av langsiktig lån	0	12 050 000
Avdrag langsiktig lån	-542 512	-8 546 544
B. Årets 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. Jfr. 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 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 1425 bundet skattetrekksmidler.

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 354 andeler a kr 100,-

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på 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.

Noter 12 Borettslaget Lindern Kv V Orgnr: 961844525

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån nr. 9492.70.20445 samt opplåning til rehabilitering.
Lånenummer:	**94927046703**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	01.08.2038
Opprinnelig lånebeløp:	12 050 000
Lånesaldo 01.01:	11 912 661
Avdrag i perioden:	551 664
Lånesaldo 31.12:	**11 360 997**
Saldo 5 år frem i tid:	8 557 343

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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

Noter 12 Borettslaget Lindern Kv V

Lån

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 lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 1.580.485,-

Noter 12 Borettslaget Lindern Kv V Orgnr: 961844525

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 15.05.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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)

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

Verifisert av SIGNICAT 15.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	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 signaturdetaljer, 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 gressplenen 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 hageflekk.

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 «tråkker 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 felleskapet og i tråd med gjeldende helhetsplan. Forslagsstiller stilte seg positiv til dette.

Forslagstiller 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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV V

etter lov om burettslag 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 *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 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

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

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

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[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 utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

[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 førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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.

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.

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 pålessing. 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 loftsdører 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 sykkelskur 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 hvitmalte hagemøbler, tilsvarende stil som Skagen, velges ved nyinnkjøp:



8. Alt hagearbeid, både nyplanting og skjøtsel av eksisterende beplanting, 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

HAGEPLAN – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

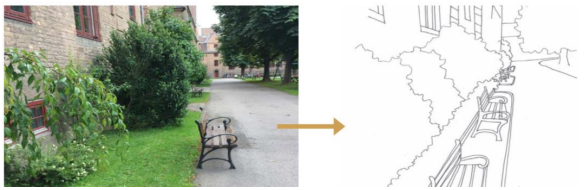
Bakgrunn

Grønne og frodige uterom er viktig for havebyens karakter, og det er målet for vår gård!

Landskapsarkitekt (LARK) ble engasjert av borettslaget vår 2017 for å oppgradere uteområdene i indre gård.

I 2017 var helhetsinntrykket rotete og bar klart preg av at beplantingen er gjort uten noen helhetlig plan hverken når det gjelder type vegetasjon, plassering eller beskjæring.

LARK anbefalte en ny situasjonsplan for bakgården. I denne inngikk planteplan, kanting av bed m.m.



Noe av eksisterende beplanting ble foreslått beholdt. Ved valg av ny beplanting, ble det bl.a. vurdert som viktig å ta hensyn til:

- bygningenes stilepoke, klassiske norske park og hageplanter
- nødvendigheten av liten egeninnsats ved at det plantes vekster som er flerårige
- at det er en stor og robust bygningsmasse som krever store- og frodige planter og busker

LARKs plan ble vedtatt av generalforsamlingen. Arbeidet ble startet opp 2018.

Mai 2023 ble gårdens uteområder befart av gartner fra Hagespesialisten. Hennes vurdering er at vi ikke har skjøttet gårdens beplanting på en tilfredsstillende måte:

- Det er ikke luket jevnlig i bedene
- Planter og busker er feilbeskåret
- Det er plantet nye arter som har utkonkurrert opprinnelig beplantning

Både hver for seg og samlet, har dette gitt meget dårlige vekstvilkår.

Denne hageplanen har som formål å gjøre beboerne i stand til å skjøtte gårdens uteområder på en riktig måte, for slik å kunne oppnå målet med et grønt og frodige uterom.

Både planens veiledning for skjøtsel og listen over valg av nye planter er utarbeidet av gartner.

Beplantning – bakgård

Borettslaget har investert betydelig beløp på det arbeidet som er utført til nå, men **det tar lang tid og krever mye arbeid å få frodige uteområder**. Det er derfor viktig at vi legger til rette for best mulig vekstvilkår for det vi alt har investert i.

Dersom det for eksempel plantes andre vekster i de kantsatte bedende, vil dette kunne ødelegge for eksisterende beplantings vekstvilkår. Det er også viktig å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter. Av denne grunn er det ikke anledning for beboere – uten i samråd med hagegruppen – å plante i de kantsatte bedene eller andre steder i bakgård, jf. ordensreglementet pkt. 8.

Hagegruppen har ansvar for å erstatte ev. døde planter i bedene samt for ny beplanting i øvrige områder i bakgården.

Følgende arter er p.t. plantet i de kantsatte bedene og erstattes av hagegruppen ved behov:

1. Storkenebb Rozanne
2. Bjørkebladspirea (alle feilbeskåret, trenger tid)
3. Vinterglans
4. Blodrips
5. Syrin
6. Hybridbarlind «Green Mountain»
7. Bladlilje (Hosta) + Storkenebb
8. Bladlilje (Hosta)
9. Hortensia
10. Skimmia (trives ikke hos oss)





9. Hortensia


10. Skimmia

Der en art ikke trives og det det er behov for å plante nytt, anbefales følgende stauder:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Silkepioner (Sarah Bernhard)

Staudene plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante. (Anbefalt antall planter per kvm står på plantens merkeskilt.)

Det er svært viktig å luke området godt før planting. Ved nyplanting bør det tilføres noen never med kukompost til hver plante. Etter planting må det lukes jevnlig hele sesongen (helst annen hver uke), se ellers veileder Generell skjøtsel i sesongen.

Ved behov for nye busker anbefales:

- Prinsessespirea
- Syrin
- Syrinhortensia
- Duftskjærsmin

Beplantning – utvendig gårdsrom /langs husfasade

Dersom beboere på eget initiativ ønsker å plante langs fasade utvendig gårdsrom, bør hagegruppen orienteres i først.

Kun arter som nevnt i denne planen bør plantes langs utvendig husfasader og øvrige områder av utvendig gårdsrom. Artene er valgt etter anbefaling fra gartner. Å velge planter som passer til innvendig gårds beplantning samt bygningenes stilepoke og størrelse vil bidra til et ryddig og harmonisk utrykk, jf. også LARKS vurderinger. Det er også viktig av hensyn til å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter.

Planter til utvendig husfasade og øvrige områder av utvendig gårdsrom:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Pioner (Sarah Bernhard)
- Stjerneskjerm
- Oktoberbergknapp
- Løytnantshjerte (fin sammen med bladlilje/hosta)

Stauder bør også her plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante.

Busker som anbefales til utvendig gårdsrom:

- Prinsessespirea
- Syrinhortensia
- Syrin
- Duftskjærsmin

Beboere som planter på eget initiativ, forplikter seg til å stå for skjøtselen og å holde området pent og ryddig.

Skjøtsel

Alt hagestell må skje etter følgende veiledere fra gartner:

- Generell skjøtsel i sesongen
- Beskjæringsveileder
- Rosebeskjæring

Veilederne skal anses som en del av denne hageplanen.

Det er helt avgjørende for gode vekstvilkår at planter, busker og trær beskjæres på riktig måte. Det er bedre å ikke beskjære i det hele tatt, enn å gjøre det feil! Gartner vil delta på neste vårdugnad for å instruere oss i hvordan vi skal beskjære riktig.

Det er også av avgjørende betydning for et godt resultat at det lukes jevnlig i bedene for at plantene der skal trives. Skvallerkål (bilde nr. 1), kveke (bilde nr. 2) og løvetann (antas kjent) må bort. Vi oppnår ikke et grønt og frodig uterom uten nok og riktig skjøtsel!





Tidlig vår er det viktig å sperre av bed og andre områder for å beskytte plantene som er på vei opp. Borettslaget har anskaffet bambusstenger som kan benyttes til dette formålet.

Særlig om skjøtsel av utvendig hekk

Blankmispel er plantet mot Armauer Hansens gate, Lindergaten og Kirkeveien.

Blankmispel er svartelistet grunnet mye soppsykdom.

Det er bare årsskudd som skal klippes med hekksaksmaskin. Tidlig vår bør hekken tynnes ut ved å sage av noen grener helt ned til bakken.

Ved planting av ny hekk, bør Svartsurbær velges. Den er noe mer hardfør, men relativt lik i uttrykk. I tillegg har den flere nytteverdier, blant annet i form av spiselige bær (proppfulle av antioksidanter).

Espalier på husfasade

Ved ønske om oppsetting av espalier på husfasade hvor det ikke tidligere har vært espalier, må det sendes inn henvendelse om dette til styret. Det kan kun settes opp espalierer tilsvarende dagens type.

Før selve oppsetting av espalier må styret kontaktes, da det er viktig at dette blir gjort på en fagmessig måte for å unngå fuktskader på veggen.

Aktuelle klatreplanter er kaprifol og klematis.

Redskaper

Borettslaget har gått til innkjøp av nye hageredskaper som er tilgjengelige for beboere som ønsker å luke – noe alle oppfordres på det sterkeste til!

Husk å Ikke legg hageredskaper tilbake i boden uten å rengjøre dem. Da ruster de.

MED HÅP OM FRODIGERE UTEROM ØNSKER VI LYKKE TIL – OG TA KONTAKT MED HAGEGRUPPA HVIS DU LURER PÅ NOE!

Lindern, mai 2023

TILLEGG TIL INNKALLING

- Forslag til vedtak om endring i retningslinjer for utbyggingssaker vedrørende tidspunkt for beregning av ny husleie
- Forsalg til nye vedtekter for borettslaget (se vedlegg)

Ad endring i retningslinjer for utbyggingssaker vedrørende tidspunkt for beregning av husleie

Styret foreslår en endring i retningslinjene på dette punkt. I dagens retningslinjer pkt. 6.4 (gjengitt nedenfor) er det fastsatt at husleie beregnes midlertidig ihht. den oppmåling som foretas som grunnlag for kjøp av arealet minus 10%. Så snart endelig oppmåling i forbindelse med ferdigstillelse foreligger, skal endelig husleie fastsettes.

Husleien må dermed beregnes to ganger. Dette er ikke lenger hensiktsmessig, etter at borettslaget skiftet forretningsfører. OBF beregner gebyr ved hver endring av husleien, slik at gebyret må betales to ganger.

Styret viser til retningslinjer for utbygging av loft og kjeller vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. januar 2004 pkt 6.4 og 5.11. Følgende nye ordlyd foreslås vedtatt av Generalforsamlingen:

"6.4 Husleie og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall, etter at det utbygde areal er oppmålt. Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført jf. den plan som er lagt fram for styret etter pkt 3.8 V. For øvrig gjelder pkt 5.2. Fellesgjelden skal fordeles likt på alle kvadratmeter i hele eiendommen".

"5.11 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse."

Dvs. at de tre siste setningene i 5.11 strykes.

Gjeldende ordlyd
Pkt. 6.4:
"Husleie beregnes midlertidig etter leilighetens bruttoareal (BT) ihht. oppmåling jf. Pkt. 5.2 redusert med 10%. Fellesgjelden fordeles likt på alle kvadratmeter i hele eiendommen. Husleie og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall, etter at det utbygde areal er oppmålt. Så snart oppmåling ihht. Pkt. 5.11 foreligger, fastsettes endelig husleie og andel fellesgjeld. Avvik i midlertidig leie/andel fellesgjeld refunderes ikke. Dersom det senere viser seg a utbyggingen ikke blir gjennomført eller utbygger mister retten til å bygge ut, vil gammel husleie gjelde fra første månedsskifte etter at dette er fastslått. Utbygger får ikke refundert innbetalt husleieøkning hvis det ikke blir utbygging."
Pkt. 5.11
"Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse. Så snart brukstillatelse foreligger skal det foretas en oppmåling av bruksareal(BRA) iht. Norsk Standard. For øvrig gjelder pkt. 5.2. Oppmålingen legges til grunn for beregning av endelig husleie jf. Pkt 6.4."

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kvartal 5
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
	22/378	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 5 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 26. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 55/18 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 105 938, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 134 098.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 694, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. V.

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

J.D.
J.Nr. 5895
1955

Denne har fått gnr. 55, bnr. 18 og 19, som er sammenføyet og gitt gnr. 55 bnr. 18.

og er 9913 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.974,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

Skal godkjennes av kommunen.

§ 14

Omkostninger

Festeren bærer alle utgifter til dette mitt arealet og til stempling og tinglysning av festekontrakt og skjøter. Og til delingen herav oppnevnt kan bli - - - - - ved vanlig underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:

Lindern kv. V.

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

18

0.—

Fdnr. 3004/1955 A.3.

Med stempelmerker til kr. 765.- av verdien av de stempelmerker til kr. 3.750.- som er klebet på festekontrakt av 31. oktober 1951 mellom Oslo kommune og A/S Oslo Leiegårder (dagboknr. 3074/51) autoriseres uten gebyr dette dokument. Stempelavriften utgjør etter lov av 9. august 1839 § 2 b, jfr. lov av 11. april 1885 (nr. 2) § 11, 2. punktum og vedkommende stempeltariff kr. 765.-.

Det Kgl. finans - og tolldepartement

Oslo, den 16. november 1955

Etter fullmakt

Leif Fjeld

Unny Wallge

nk.

ES/EN

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 728.400.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 350.000.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforening følgende særbestemmelser gjelde:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Hypotekforeningen og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert både etter Creditbankens obligasjon kr. 728.400.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 350.000.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av rent og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 22.8.55 skal med dette utg

Oslo, den 18. juni 1960.

Boligrådmannen.

DAGSOKFØRT SOM DOK.NR. 1005 A 1960 DEN 24/8 60
VED OSLO BYSKRIVEROPPKJØRSELSDISTRIKT
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK.GNR. 55
BNR. 18
AVSKRIFT I BOK 27 BL. 4440
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR 20.-

BYGNINGSCHEFEN I AKER.
Nr. 14-1919.
Kart 1.

Avouctes derpaa antr.
§ 14 a endret

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus (Lindem V type A)

paa gr.-nr. 55 br.nr. 1 & 3.

tomt nr. ..... til gate nr. Fayes gt. Lindem

Eier: Kristiania Kommune

Ansvarshavende: Murm. Joh. Iversen. Kjem. Fos gt. 24

Indlevert 10 januar 1919 Attestert 21/2-1920

BYGNINGSCHEFEN 17-B-1919. AKER

Oversendes hr. overingenioren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 11 januar 1919

for bygningschefen
M. Haug

F. A ver. 20/1919.

26-1919.

17/19.

Sigurd Eriksen

17-B-19 Sak. 9250. Type A, kvartal V, ved Fayes gt.
Tilbakesendes hr. bygningschefen
med bemerkning at reguleringskommissionen
i møte 24. ds. godkjendte beliggenheten av bygningen som angit i situationsplanen.
Kloakbestemmelser og forskrifter
for gateopparbeidelse vedlegges.
Akers overingeniørkontor, den 29 mars 1919.
1/4-1919
S. Hoffmann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 05.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113135-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAYES GATE 18 - 20	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Lindern KV V	Adresse:	Skovveien 3, 0257 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen	Adresse:	Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - FAYES GATE 18 - 20

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2013 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Borettslaget Lindern KV V, Skovveien 3, 0257 OSLO, aasmundaalvik@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ark. MNAL NPA Gunnar F. Andersen
Uranienborg terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 12 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612080-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAYES GATE 18	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Arve Vallestad	Adresse:	Fayes gate 18, 0455 OSLO
Søker:	Ark. MNAL NPA Gunnar F. Andersen	Adresse:	Uranienborg terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FAYES GATE 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Arve Vallestad, Fayes gate 18, 0455 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0138/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fayes gate 18 0455 OSLO

Betegnelse: Gnr 55, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no