



Erich Mogensøns vei 16



— Velkommen til

# Erich Mogensøns vei 16



# Linderud

Lækker og arealeffektiv 2-roms betydelig oppusset 2022 m/nytt kjøkken, bad og overflater. Heis. A-konto v.vann & fyring

Prisantydning	3 400 000,-
Fellesgjeld	88 310,-
Omkostninger	8 880,-
Totalpris	3 497 190,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 227,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964
Ansvarlig megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no











## Kort fortalt

Christoffer Fraurud hos Nordvik har gleden av å presentere en meget pen og arealeffektiv 2-roms leilighet med store vinduer og en svært så hyggelig utsikt. Boligen ligger i byggets 4. etg. og kombinerer en sentral, men skjermet beliggenhet. Her bor du kun få minutters gange fra dagligvarebutikker, grønne rekreasjonsområder og gode kollektivforbindelser.

- Hele leiligheten ble betydelig oppgradert i 2022
- Oppgradert bad, kjøkken og overflater
- Disponerer kjellerbod
- Stort fellesvaskeri i kjeller
- A-konto fyring og varmtvann inkl.
- Mulighet for parkeringsleie - utvendig plass eller garasje
- Ryddig og veldrevet borettslag
- Kort vei til buss, t-bane, skole, bhage og kjøpesenter

# Arealer og innhold

---

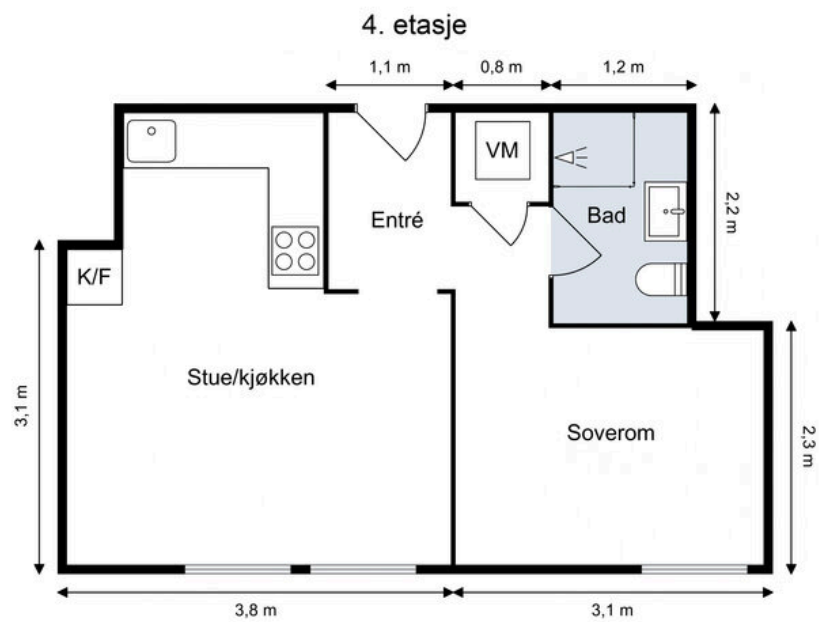
BRA-i: 30 kvm  
BRA-e: 3 kvm  
Totalt BRA: 33 kvm

## Beskrivelse

4. etasje:  
BRA-i: 30 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.  
Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.  
Total BRA: 3 kvm.

## Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO







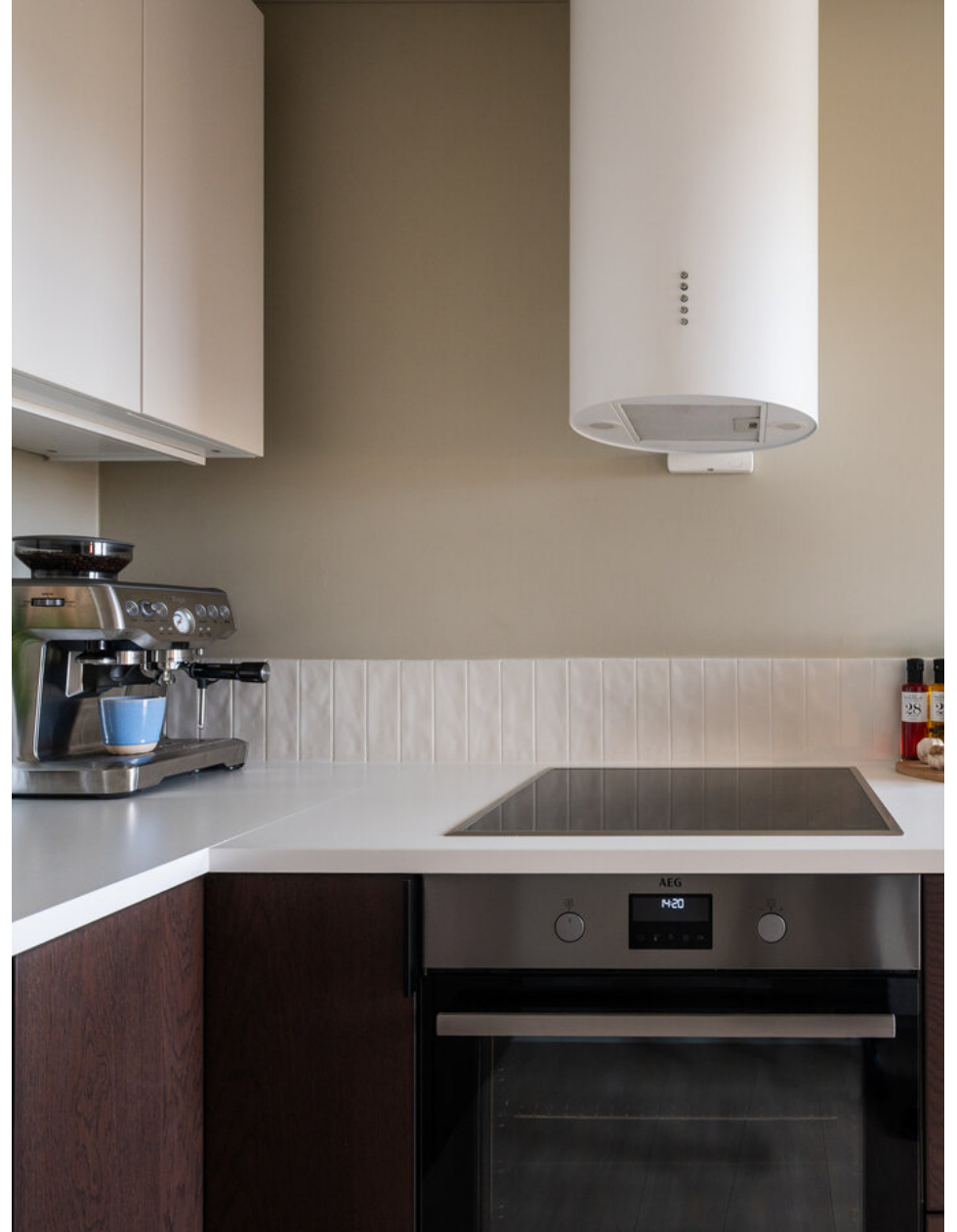




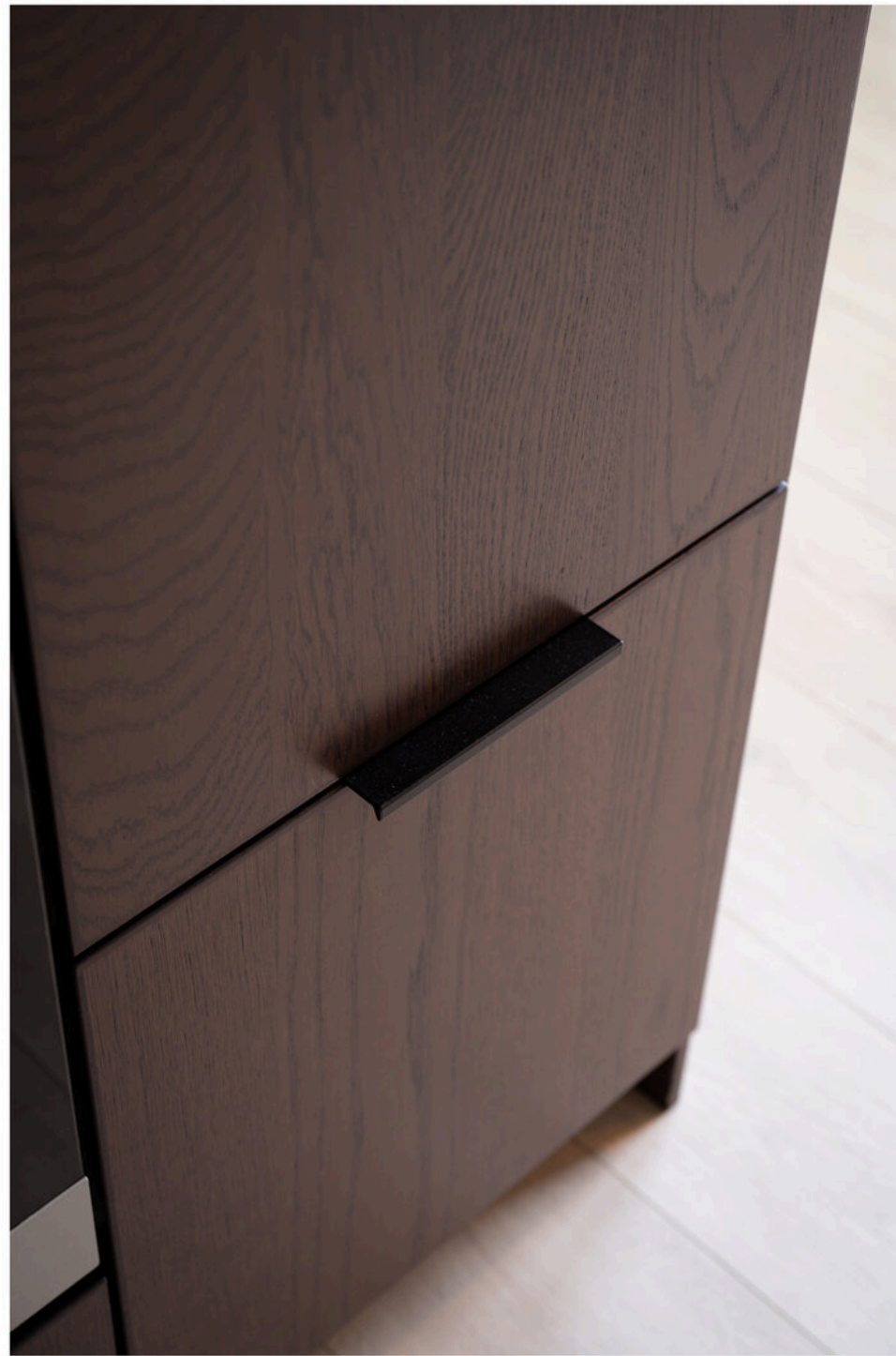


















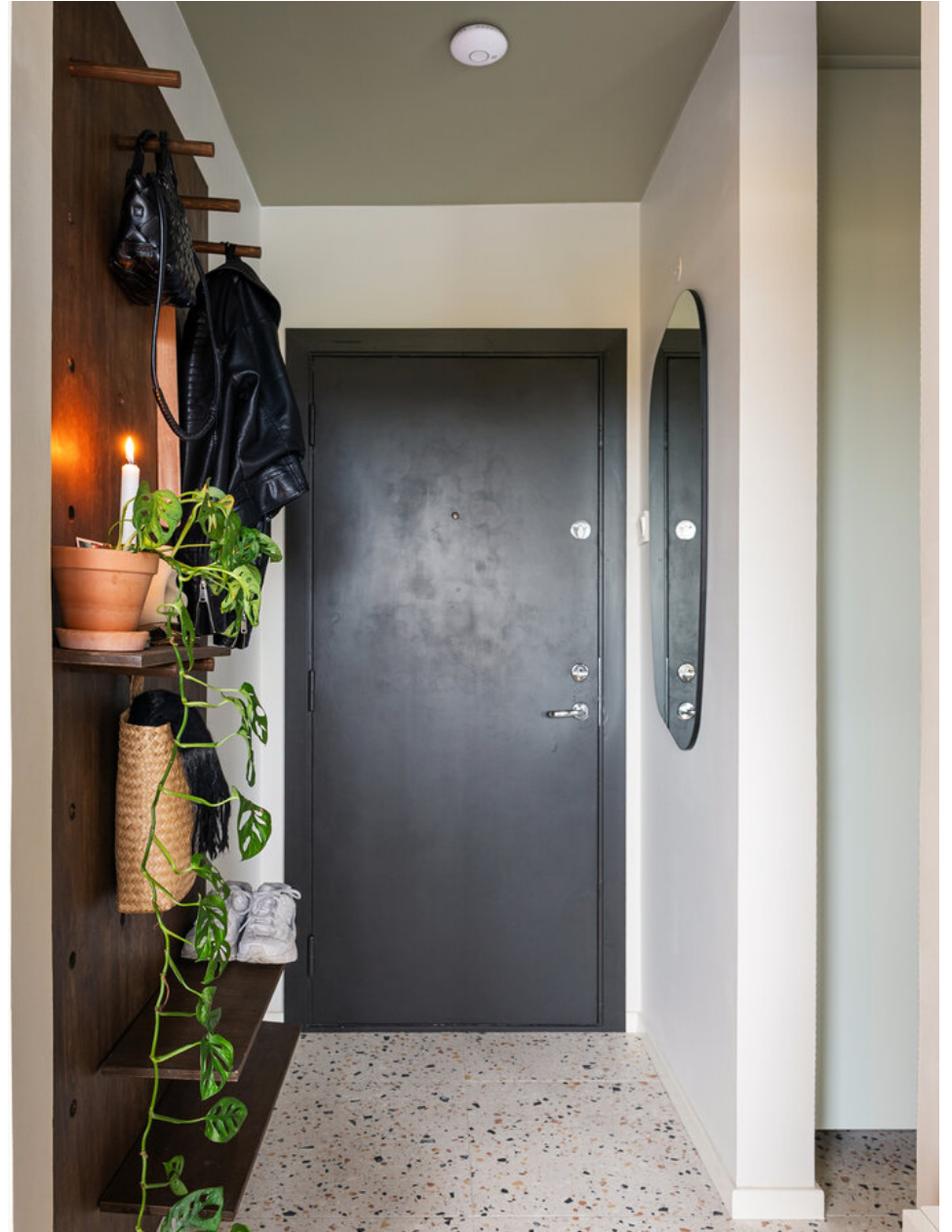














Informasjon

# Erich Mogensøns vei 16

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

21-0291/25

### Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse

Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO

Gnr 88, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 78 i Linderud Borettslag 2, org.nr. 955592611

### Selger

Sharon Leah Lamberg Reiten

### Kjøpesum og omkostninger

3 400 000,- (Prisantydning)

88 310,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 488 310,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

7 500,- (Parallelavklaring forkjøp)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
8 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
3 497 190,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 506 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1964

### Etasje

1

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 30 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 33 kvm

### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 3 kvm.

### Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer boligen:

- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.

Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

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

Stue:

Lys, luftig og innbydende stue med store vinduer som slipper inn rikelig dagslys og gir en flott utsikt over området og Oslo. Her er det god plass til både sofa og spisebord, perfekte rammer for sosiale sammenkomster. Stuen ble helsparklet og malt i 2022, det ble også lagt nytt laminatgulv og moderne lister. Taklampen kan styres trådløst via Bluetooth, og gir fleksibel belysning etter behov.

Kjøkken:

Åpent og sosialt kjøkken i moderne stil, oppgradert i 2022 med nytt IKEA-kjøkken og laminatbenkeplate. Integrerte hvitevarer fra Electrolux og AEG, inkludert kjøl-

og fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp, gjør hverdagen enkel.

Oppgradert EL-anlegg med nye stikkontakter, komfyrvakt og lekkasjestopper gir trygghet og komfort.

Bad:

Flott, oppgradert bad fra 2022 med moderne Modena-fliser og stilren baderomsinnredning. Badet har vegghengt toalett, servant integrert i innredningen og dusjhjørne med svingbare glassdører. Rør-i-rør-system med fordelerskap gir trygg og pålitelig vannløsning. Innebygd toalett, varmekabler i gulvet, downlights i taket og speil med integrert lys skaper et moderne og elegant uttrykk. Praktisk vaskemaskinopplegg er plassert i boden rett utenfor badet.

Soverom:

Hyggelig og innbydende soverom med plass til dobbeltseng og romslig garderobeskap. Rommet har godt med naturlig lysinnslipp og en rolig atmosfære. Taklampen kan styres trådløst via Bluetooth, og gir fleksibel belysning etter behov. Det er ikke foretatt bruksendring fra opprinnelig byggemelding på rommet, se punkt ferdigattest.

Entré:

Innbydende entré med plass til både yttertøy og sko.

### Parkering

Borettslaget har 173 garasjer, 100 faste parkeringsplasser og 19 plasser for gjesteparkering.

Garasjer:

Garasjene leies ut til borettslagets beboere, for bruk til registrert motorkjøretøy. Pris for vanlig garasje: 300 kr/mnd, samt 10.000 kr. i refunderbart innskudd.

Pris for garasje med elbil-lader: 350 kr/mnd, samt 10.000 kr. i refunderbart innskudd.

Hvis andelen i Borettslaget selges, opphører leieforholdet. Garasjen blir da ledig. Ledige garasjer utlyses på oppslagstavler i vestibylene. Tildeling skjer etter boansiennitet.

Borettslaget opererer ikke med ventelister - Man må søke på utlyste garasjer.

Parkeringsplasser:

Plassene nr. 20-130 leies ut til fast parkering for borettslagets beboere.

De som ønsker å parkere sitt kjøretøy på borettslagets område er pålagt å leie fast parkeringsplass, evt. garasje.

Pris: 150 kr/mnd.

Hvis andelen i Borettslaget selges, opphører leieforholdet. Parkeringsplassen blir da ledig.

Ledige parkeringsplasser utlyses på oppslagstavler i vestibylene. Tildeling skjer etter boansiennitet.

Borettslaget opererer ikke med ventelister - Man må søke på utlyste plasser.

Gjesteparkering:

Plassene nr. 1-19, vis à vis bensinstasjonen, er avsatt til gjesteparkering.

Gjester skal ha gyldig parkeringskort utstedt av Borettslaget synlig gjennom frontruten.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller

tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice. Aug/sept 2022. Lagt opp nytt røropplegg på bad og banemembran.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice, ny sluk og membran aug/sep 2022.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice. Aug/sept 2022. Lagt opp nytt røropplegg på bad og banemembran.

Opplegg til vaskemaskin.

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

- Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektro, aug/sep 2022.

Installering av varmekabler på bad. Ny kurs på kjøkken. Installert komfyrvakt.

Skiftet ut jordfeilautomater i sikringsskapet. Downlights på bad. Stikkontakt vaskerom.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 07.11.2022.

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

Svar: Ja. Beskriv: Ved overtagelse lakk det fra rør til radiator på soverommet. Ble utbedret ved at rør ble skiftet, regi borettslaget. Skade oppdaget før oppussing av

leilighet, og medførte ingen skade på inventar.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?  
Svar: Ja. Beskriv: Porttelefon mangler i leiligheten. Denne var defekt/manglet ved overtakelse og er ikke blitt utbedret. Ledninger for tilkobling av ny porttelefon er fortsatt tilgjengelige i veggen.

### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

### Byggemåte

Utvendig:

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong.

Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre.

Fasader er utvendig forblendet med teglstein, trevirke og plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget av takstmann).

Innvendig:

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong.

Gulv med fliser og laminat.

Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Tilstandsgrader:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer:

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et vindu i stuen er skjev slik at kald luft kan trekke inn. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Innvendig / Etasjeskille mot grunn:

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

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut

ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner / Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom / Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk

til felles luftekanaler i bygget.

- Kjøkken / Avtrekk:

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannstank

- Tilliggende konstruksjoner til våtrom

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger ikke:

- Lampe på soverom (koblet til sukkerbit)

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.



## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg.  
Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 2016kWh.  
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.  
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 227,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett, heis, akonto varmtvann og varme, felles forsikringer, vaktmestertjenester, renter, avdrag, trappevask, kommunale avgifter m.m.

Herav:

Felleskostnader: 1 613,00

Lån: 450,00

A konto varme / varmtvann: 600,00

Heislån: 369,00

Internett fellesavtale 1 Gb/s - ATMcom: 195,00

Borettslaget har en fellesavtale for TV-pakke for 376,50kr/mnd dersom man ønsker å benytte seg av dette.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Andre utgifter

Utover det som fremkommer av fellesutgifter til sameiet, må det påregnes utgifter i form av strømkostnader, innboforsikring, evt. alarmsystem mm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 678 631,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 714 525,- pr. 2023

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Internett - ATMcom

Borettslaget har en fellesavtale for TV-pakke for 376,50kr/mnd.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene gnr. 88, bnr. 286 og 300 i Oslo kommune.



- Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.
- Det er fellesvaskeri i borettslaget. Se instruks for bruk av vaskeriet vedlagt i salgsoppgaven.
- Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.
- En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.
- Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no
- Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no
- Informasjon og regelverk finnes på: [www.Linderudbo.no](http://www.Linderudbo.no)

#### Økonomi

- a) Styret så fort at med den store prisveksten kunne mange poster overskride budsjettet, og så seg derfor nødt til å øke husleien fra 1 juni.
- b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2025 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
- c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- d) Budsjettet for 2025 blir stramt. Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år».

Det foreligger en OPAK-rapport (vedlikeholdsplan), denne følger vedlagt.

Her kommer et utdrag fra rapporten:

3-5 år:

- Reparasjon av skader på gavlvegger (estimert 80 000kr)

- Overlatebehandle gulv i tekniske rom og bytte gulvbelegg (estimert 250 000kr)
- Utskiftning av resterende eldre radiatorer og termostatventiler (estimert 2 000 000kr)
- Utskiftning av avtrekksvifter til moderne, tidsriktig system (estimert 1 500 000kr)
- Installere avfukteranlegg i kjelleren med tilstrekkelig lufttilførsel via vifter i vegglivet (estimert 1 000 000kr)
- Gadvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning (estimert 300 000kr)

5-10 år:

- Utskifting av fasadekledningm vinduer, balkongdører og utvendig boddører (estimert 45 000 000kr)
- Ny takteking, sluk, beslag og kledning på maskinrom for heis på blokker (estimert 5 400 000kr)
- Gadvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning (estimert 900 000kr)
- Reasfaltering og utjevning av hull og synk på asfalterte veier (estimert 900 000kr)

Ved behov:

- Oppføring av garasjer med bedre tilpasning for dagens behov (estimert 8 000 000kr)

I henhold til årsmøte 2025:

- Linderud senter / Citycon – Utbyggingsplaner Nestleder: Plan- og Bygningsetaten har nå satt saken til avsluttet, etter at CityCon har erklært at de ikke vil gå videre med planene. Det skjedde etter at CityCons arkitektfirma Mad sendte inn en revidert plan som begrenset seg til areal som CityCon allerede eier.

I henhold til mottatt mail fra styret 17.09.2025:

For tiden har vi ingen planlagte prosjekter som vil øke felleskostnadene. Det gjøres likevel obs på at det kan forekomme uforutsette ting.

Det må alltid påregnes generelt veldikehold. Dokumenter fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

### Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Borettslagets andelseiere har forkjøpsrett. Disse har en frist på 22 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, fristen er satt til 13.11.2025 kl. 12:00.

Kontakt megler for mer informasjon.

Frist: 13.11.2025

### Styregodkjenning

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 310,-pr. 31.12.2024

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

### Lånevilkår:

#### Lån 1:

Handelsbanken

Lån nr. 8398.71.42440

Lånebeløp kr 34.841.323,00

Låneform Annuitet

Nominell rente f.t. 5,300 %

Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %

Ny eff. rente 22.10.2025 5,170 %

Renteberegning Etterskudd

Kapitalisering Ved innbetaling

Løpetid 11 år og 8 mnd

Innfrielsesdato 30.05.2037

Første forfall 30.10.2025

Terminlengde 1 mnd

Terminbeløp kr 334.219 frem til 22.10.2025

Terminomkostninger kr 35

Utbetalingsdato 15.06.2012

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.

Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,170 % p.a.

#### Lån 2:

Handelsbanken

Lån nr. 8398.71.81047

Lånebeløp kr 6.795.237,00  
 Låneform Annuitet  
 Nominell rente f.t. 5,300 %  
 Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %  
 Ny eff. rente 22.10.2025 5,180 %  
 Renteberegning Etterskudd  
 Kapitalisering Ved innbetaling  
 Løpetid 23 år og 2 mnd  
 Innfrielsesdato 30.11.2048  
 Første forfall 30.10.2025  
 Terminlengde 1 mnd  
 Terminbeløp kr 42.494 frem til 22.10.2025  
 Terminomkostninger kr 35  
 Utbetalingsdato 30.11.2018  
 Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.  
 Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,180 % p.a.

#### Lån 3:

Handelsbanken  
 Lån nr. 8398.71.63898  
 Lånebeløp kr 20.698.591,00  
 Låneform Annuitet  
 Nominell rente f.t. 5,300 %  
 Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %  
 Ny eff. rente 22.10.2025 5,170 %  
 Renteberegning Etterskudd  
 Kapitalisering Ved innbetaling  
 Løpetid 15 år og 10 mnd  
 Innfrielsesdato 30.07.2041

Første forfall 30.10.2025  
 Terminlengde 1 mnd  
 Terminbeløp kr 161.195 frem til 22.10.2025  
 Terminomkostninger kr 35  
 Utbetalingsdato 21.07.2016  
 Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.  
 Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,170 % p.a.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 2 300,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 248 541,-  
 Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 362 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.
- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget
- Det er forbudt å ha direkte kopling av ventilator / vifte til bygningenes avtrekkssjakter fra alle rom, inkludert kjøkken og bad, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.

- Ukentlig: Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider). (Vask av gulv på avsats og i trapp er satt bort til rengjøringsbyrå fom. 2003)
- Ved behov: Vegger og lampekupler.
- Årlig: Matbod i kjeller.

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

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

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

For enkelte hunderaser fordres likevel fremleggelse av gjennomgått dressurkurs. Se Avtale om hundehold for betingelser, vedlagt i salgsoppgaven. Punktene 1, 2, 7 der gjelder også gjester.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 91873064

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 569 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert område på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Sentral beliggenhet med gangavstand til både Linderud og Veitvet senter. Linderud senter med ca. 60 forretninger og 20 tilbud innenfor helse og velvære og Veitvet senter med bl.a. dagligvareforretninger, apotek, lege, tannlege, bowling og Veitvet kultur- og nærmiljø senter. Det er i tillegg en kort biltur til Alna- og Stovner senter, samt Storo storsenter.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med både buss og t-bane rett ved boligen. Nærmeste t-bane stasjon ligger på Linderud, kun 4 minutters gange fra boligen og tar deg inn til sentrum på ca. 15 minutter. Meget gode bussforbindelser i Trondheimsveien med bl.a. buss nr. 25, 31, 33, 380, 390, samt flybuss.

Området fremstår som barnevennlig med fine grøntarealer mellom bygningene. Det er flere barnehager i nærområdet på Linderud og Veitvet, samt gangavstand med gangvei gjennom boligområdet frem til både Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. fotballbane på Linderud og Tonsenhagen, idrettshall på Apalløkka, idrettsanlegg på Veitvet, Furuset forum med is- og håndballhall, svømmehall på Furuset og Kalbakken, Nordre Lindeberg besøksgård, stort ridesenter ved Alnaparken, golfbane på Rommen, samt mange andre lag og foreninger. Nærmeste treningssenter er Fitness24Seven på Veitvet, Galaxy gym på Veitvet og Sats på Linderud.

Området innbyr også til et rikt tur- og friluftsliv med flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Lillomarka ligger i umiddelbar nærhet og kan friste med flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og populære badevann som Svarttjern og Steinbruvann. I tillegg er det kun en kort spasertur til Alnaparken med fine turstier, samt bane for sandvolleyball og frisbee

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument dater 07.02.1964. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Dokumentet følger vedlagt.

Det foreligger ferdigattest for mindre arbeider på følgende:

- Utskifting av vinduer, balkongdører m.m. datert 24.04.1991.
- Utskifting av heiser datert 27.09.2018.

Dokumentene følger vedlagt.

Originale byggetegninger:

Det foreligger originale byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Den opprinnelige tegningen viser at det opprinnelig var delvis åpent mellom dagens soverom og stue, med en inntegnet sovenisje der soverommet nå ligger. Der det i dag er dør inn til soverommet, var det tidligere vegg. Det er derfor gjort endringer i senere år, hvor det er satt opp vegg i stuen og etablert dør mot entréen. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-945, datert 03.07.1962. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i område:

- Statsråd Mathiesens vei 25 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av Bjerke videregående skole

Saksnummer: 202555539 - Regulerings sak. Mottatt sak: 21.06.2025

Oslobygg KF foreslår å utvide Bjerke videregående skole med et nytt tilbygg i nordvest på dagens parkeringsplass. Forslaget følger opp Skolebehovsplan 2022-

2031 som sier at skolen skal utredes for utvidelse med 200-300 elever. Etaten anbefaler den foreslåtte plasseringen. Etaten forutsetter at det sikres uteareal på minimum 6 m2 per elev med høy kvalitet, og anbefaler at tilbygget tilpasses den eksisterende asymmetriske bebyggelsen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:  
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/88/300:

23.09.1965 - Dokumentnr: 13051 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om veg

20.09.1966 - Dokumentnr: 13297 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

20.09.1966 - Dokumentnr: 13298 - Best. om vann/kloakkledn.

11.11.1966 - Dokumentnr: 16469 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.11.1968 - Dokumentnr: 18086 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1968 - Dokumentnr: 18422 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.12.1968 - Dokumentnr: 18974 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.01.1969 - Dokumentnr: 489 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.12.1975 - Dokumentnr: 25418 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal  
Med flere bestemmelser

30.12.1977 - Dokumentnr: 29875 - Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

11.02.1998 - Dokumentnr: 8035 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:418  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk  
Med flere bestemmelser

19.05.1965 - Dokumentnr: 6635 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:1

04.10.1966 - Dokumentnr: 14075 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:307

22.10.1976 - Dokumentnr: 23219 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:404

28.10.1982 - Dokumentnr: 29191 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:424

28.10.1982 - Dokumentnr: 29191 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 88 BNR 424

22.09.2003 - Dokumentnr: 60016 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:476

22.09.2003 - Dokumentnr: 60019 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

### 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 borettslaget 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### 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.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 eiendomsmebling § 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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 for 1) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 810,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

#### 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 26. oktober 2025

#### Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46421918

#### Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 51A

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924831332

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.



- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Erich Mogensøns vei 16

# Erich Mogensøns vei 16

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Linderud skole (1-10 kl.)</b> 395 elever, 29 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Tonsenhagen skole (1-7 kl.)</b> 538 elever, 26 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Veitvet skole (1-10 kl.)</b> 623 elever, 34 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Vollebekk skole (1-10 kl.)</b> 688 elever, 39 klasser	<b>17 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Bjerke videregående skole</b> 464 elever	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km

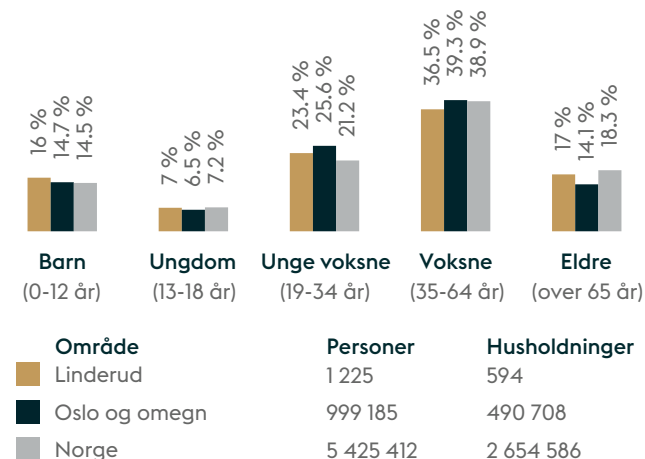
## Offentlig transport

<b>Veitvetstubben</b> Linje 60	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Linderud</b> Linje 4, 5	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Sinsenkrysset</b> Linje 12, 17	<b>5 min</b> 🚶 3.6 km
<b>Nyland stasjon</b> Linje L1	<b>5 min</b> 🚶 2.9 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>14 min</b> 🚶 7.3 km

## Barnehager

<b>Linderud Gård barnehage (1-5 år...)</b> 54 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Madamløkken barnehage (1-5 år)</b> 41 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Sisiktoppen barnehage (1-5 år)</b> 59 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.9 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

### Kvalitet på skolene

Bra 67/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

⊕ Linderud idrettsplass	6 min	↗
⊕ Sletteløkka kunstgressbane	9 min	↗
🚶 SATS Linderud	5 min	↗
🚶 Fitness24Seven Veitvet	8 min	↗

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Tilstandsrapport

Andelsleilighet  
 Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 88, bnr. 300  
 # Andelsnummer 78



Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2025 Rapportdato: 26.10.2025 Oppdragsnr.: 22371-1462 Referansenummer: CY8990

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO  
Gnr 88 - Bnr 300  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1964. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bad pusset opp i 2022.
- Overflater kjøkken.
- Rørarbeid ble utført av Juul Rørservice.
- Elektrikerarbeid av Proff Elektro.

Opplysninger tilsendt av eier.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1964

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, trevirke og plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Natligl avtrekk.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

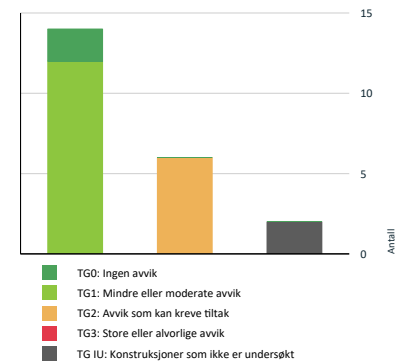
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO  
Gnr 88 - Bnr 300  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspplikter.

### Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### 1 TO 2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### 1 Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et vindu i stuen er skjev slik at kald luft kan trekke inn. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

#### TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

#### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, trevirke og plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og brukslitasjer og anses som et mindre avvik.

## Tilstandsrapport

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

#### TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TO 1 Innvendige dører

Glatt innerdør.

#### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Natlig avtrekk.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### 4. ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

#### 4. ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### 4. ETASJE > BAD

##### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Andre opplysninger: Bilder sendt av kunde



## Tilstandsrapport



### 4. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 4. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

### 4. ETASJE > BAD

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

## Tilstandsrapport

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Vannledninger - 2

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken samt opplegg for vaskemaskin med også montert waterguard i skap utenfor badet.

### TO 4 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereidning

### TO 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### 10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatiseringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

#### Generell kommentar

Det er utført el-kontroll 07.11.2022.

### 10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

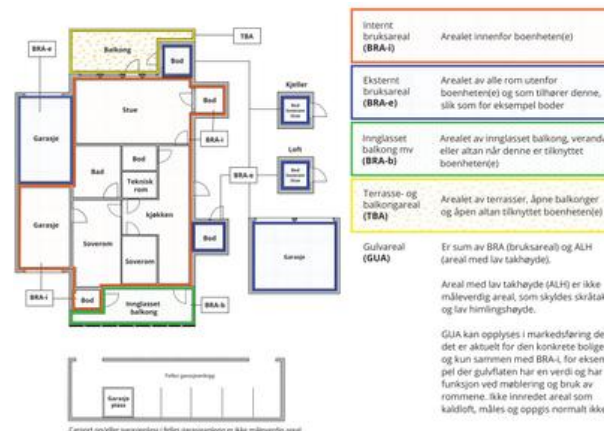
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Erich Mogensøns vei 16 , 0594 OSLO  
Gnr 88 - Bnr 300  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Arealer

### Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	30			30	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>30</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Erich Mogensøns vei 16 , 0594 OSLO  
Gnr 88 - Bnr 300  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Marcus Bratland Sharon Leah Lamberg Reiten	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	300		0	33569.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO

### Hjemmelshaver

Linderud Borettslag 2. Org.nr. 955592611

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955592611		NORDBERG EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Reiten Sharon Leah Lamberg

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

78

### Forsikring

Selskap	Avtalennr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91873064			

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	24.10.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY8990>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## 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.

Utbytt dato  
23. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
21-0291/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Erich Mogensøns vei 16, 0594 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Sharon Leah Lamberg Reiten	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2022	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? Nei	

### Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice. Aug/sept 2022. Lagt opp nytt røropplegg på bad og banemembran. Alt rørarbeid og arbeid med banemembran er utført av faglærte håndverkere. Øvrige arbeider som ikke krever godkjent fagkompetanse, som påstøp og flislegging, er utført av egen innsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice. Ny sluk og banemembran aug/sep 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juul Rørservice. Aug/sept 2022. Lagt opp nytt røropplegg på bad og banemembran. Opplegg til vaskemaskin.

#### 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

#### 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

#### Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektro, aug/sep 2022. Installering av varmekabler på bad. Ny kurs på kjøkken. Installert komfyrvakt. Skiftet ut jordfeilautomater i sikringskapet. Downlights på bad. Stikkontakt vaskerom.

#### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 07.11.2022

#### 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?

Nei

#### 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.?

Nei

#### 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?

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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/setningskader 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.

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved overtakelse lakk det fra rør til radiator på soverommet. Ble utbedret ved at rør ble skiftet, regi borettslaget. Skade oppdaget før oppussing av leilighet, og medførte ingen skade på inventar.

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

Ja

Beskriv: Porttelefon mangler i leiligheten. Denne var defekt/manglet ved overtakelse og er ikke blitt utbedret. Ledninger for tilkobling av ny porttelefon er fortsatt tilgjengelige i veggen.

## 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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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.

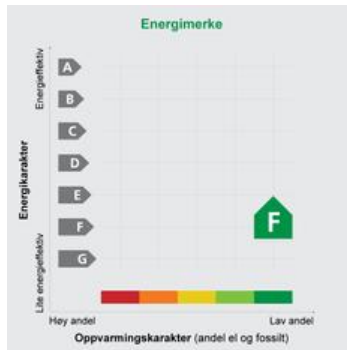
Oppdragsnummer: 21-0291/25



## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Erich Mogensøns vei 16
Postnr	0594
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	78 /
Gnr.	88
Bnr.	300
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1400315
Dato	23.05.2022



Innmeldt av Rune Røer Andersson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Bruken har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

**Handelsbanken**

Retur: Handelsbanken, Bryn,  
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Linderud Borettslag li  
Epost:  
post@nordberg-eiendom.no

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.81047

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.  
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,180 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen  
Handelsbanken

**Handelsbanken**

Retur: Handelsbanken, Bryn,  
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Linderud Borettslag li  
Epost:  
post@nordberg-eiendom.no

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 8398.71.81047

**LÅNEVILKÅR**

Lånebeløp	kr 6.795.237,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,180 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	23 år og 2 mnd
Innfrielsesdato	30.11.2048
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 42.494 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	30.11.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vikta, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.  
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

Dato: 07.10.2025 Sidenr. 2 00955592611  
 Linderud Borettslag II, Epost.: post@nordberg-eiendom.no

### LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
 purreeomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELOPET TIL KR			41.521	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	41.556	29.229	35		12.292	6.782.945
30.11.2025	41.556	29.092	35		12.429	6.770.516
30.12.2025	41.556	28.102	35		13.419	6.757.097
<b>SUM 2025</b>	<b>124.668</b>	<b>86.423</b>	<b>105</b>		<b>38.140</b>	<b>6.757.097</b>
30.01.2026	41.556	28.982	35		12.539	6.744.558
28.02.2026	41.556	27.061	35		14.460	6.730.098
30.03.2026	41.556	27.935	35		13.586	6.716.512
30.04.2026	41.556	28.807	35		12.714	6.703.798
30.05.2026	41.556	27.826	35		13.695	6.690.103
30.06.2026	41.556	28.694	35		12.827	6.677.276
30.07.2026	41.556	27.715	35		13.806	6.663.470
30.08.2026	41.556	28.580	35		12.941	6.650.529
30.09.2026	41.556	28.524	35		12.997	6.637.532
30.10.2026	41.556	27.550	35		13.971	6.623.561
30.11.2026	41.556	28.409	35		13.112	6.610.449
30.12.2026	41.556	27.438	35		14.083	6.596.366
SUM 2026	498.672	337.521	420		160.731	6.596.366
SUM 2027	498.672	329.213	420		169.039	6.427.327
SUM 2028	498.672	320.509	420		177.743	6.249.584
SUM 2029	498.672	311.284	420		186.968	6.062.616
SUM 2030	498.672	301.626	420		196.626	5.865.990
SUM 2031	498.672	291.464	420		206.788	5.659.202
SUM 2032	498.672	280.807	420		217.445	5.441.757
SUM 2033	498.672	269.532	420		228.720	5.213.037
SUM 2034	498.672	257.716	420		240.536	4.972.501
SUM 2035	498.672	245.283	420		252.969	4.719.532
SUM 2036	498.672	232.239	420		266.013	4.453.519
SUM 2037	498.672	218.455	420		279.797	4.173.722
SUM 2038	498.672	203.998	420		294.254	3.879.468
SUM 2039	498.672	188.790	420		309.462	3.570.006
SUM 2040	498.672	172.824	420		325.428	3.244.578
SUM 2041	498.672	155.972	420		342.280	2.902.298
SUM 2042	498.672	138.284	420		359.968	2.542.330
SUM 2043	498.672	119.679	420		378.573	2.163.757
SUM 2044	498.672	100.141	420		398.111	1.765.646
SUM 2045	498.672	79.534	420		418.718	1.346.928
SUM 2046	498.672	57.894	420		440.358	906.570
SUM 2047	498.672	35.134	420		463.118	443.452
SUM 2048	455.070	11.233	385		443.452	0
<b>TOTAL</b>	<b>11.550.522</b>	<b>4.745.555</b>	<b>9.730</b>		<b>6.795.237</b>	<b>0</b>

**Handelsbanken**

Retur: Handelsbanken, Bryn,  
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Linderud Borettslag li  
Epost:  
post@nordberg-eiendom.no

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.63898

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.  
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,170 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen  
Handelsbanken

**Handelsbanken**

Retur: Handelsbanken, Bryn,  
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Linderud Borettslag li  
Epost:  
post@nordberg-eiendom.no

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 8398.71.63898

**LÅNEVILKÅR**

Lånebeløp	kr 20.698.591,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,170 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	15 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	30.07.2041
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 161.195 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	21.07.2016

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vikta, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.  
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.



Dato: 07.10.2025 Sidenr. 2 00955592611  
 Linderud Borettslag II, Epost.: post@nordberg-eiendom.no

### LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELOPET TIL KR			158.478	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	158.513	89.032	35		69.446	20.629.145
30.11.2025	158.513	88.479	35		69.999	20.559.146
30.12.2025	158.513	85.335	35		73.143	20.486.003
SUM 2025	475.539	262.846	105		212.588	20.486.003
30.01.2026	158.513	87.865	35		70.613	20.415.390
28.02.2026	158.513	81.914	35		76.564	20.338.826
30.03.2026	158.513	84.420	35		74.058	20.264.768
30.04.2026	158.513	86.916	35		71.562	20.193.206
30.05.2026	158.513	83.816	35		74.662	20.118.544
30.06.2026	158.513	86.289	35		72.189	20.046.355
30.07.2026	158.513	83.206	35		75.272	19.971.083
30.08.2026	158.513	85.657	35		72.821	19.898.262
30.09.2026	158.513	85.344	35		73.134	19.825.128
30.10.2026	158.513	82.288	35		76.190	19.748.938
30.11.2026	158.513	84.704	35		73.774	19.675.164
30.12.2026	158.513	81.666	35		76.812	19.598.352
SUM 2026	1.902.156	1.014.085	420		887.651	19.598.352
SUM 2027	1.902.156	968.206	420		933.530	18.664.822
SUM 2028	1.902.156	920.072	420		981.664	17.683.158
SUM 2029	1.902.156	869.205	420		1.032.531	16.650.627
SUM 2030	1.902.156	815.851	420		1.085.885	15.564.742
SUM 2031	1.902.156	759.728	420		1.142.008	14.422.734
SUM 2032	1.902.156	700.815	420		1.200.921	13.221.813
SUM 2033	1.902.156	638.622	420		1.263.114	11.958.699
SUM 2034	1.902.156	573.347	420		1.328.389	10.630.310
SUM 2035	1.902.156	504.690	420		1.397.046	9.233.264
SUM 2036	1.902.156	432.591	420		1.469.145	7.764.119
SUM 2037	1.902.156	356.543	420		1.545.193	6.218.926
SUM 2038	1.902.156	276.686	420		1.625.050	4.593.876
SUM 2039	1.902.156	192.694	420		1.709.042	2.884.834
SUM 2040	1.902.156	104.465	420		1.797.271	1.087.563
SUM 2041	1.106.046	18.238	245		1.087.563	0
TOTAL	30.113.925	9.408.684	6.650		20.698.591	0

**Handelsbanken**Retur: Handelsbanken, Bryn,  
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Linderud Borettslag li  
Epost:  
post@nordberg-eiendom.no**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 8398.71.42440

**LÅNEVILKÅR**

Lånebeløp	kr 34.841.323,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,170 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	11 år og 8 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2037
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 334.219 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	15.06.2012

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Dato: 07.10.2025 Sidenr. 2 00955592611

Linderud Borettslag li, Epost.: post@nordberg-eiendom.no

**LÅNEFORLØP**Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			329.895	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	329.930	149.865	35		180.030	34.661.293
30.11.2025	329.930	148.664	35		181.231	34.480.062
30.12.2025	329.930	143.116	35		186.779	34.293.283
<b>SUM 2025</b>	<b>989.790</b>	<b>441.645</b>	<b>105</b>		<b>548.040</b>	<b>34.293.283</b>
30.01.2026	329.930	147.085	35		182.810	34.110.473
28.02.2026	329.930	136.863	35		193.032	33.917.441
30.03.2026	329.930	140.780	35		189.115	33.728.326
30.04.2026	329.930	144.663	35		185.232	33.543.094
30.05.2026	329.930	139.226	35		190.669	33.352.425
30.06.2026	329.930	143.050	35		186.845	33.165.580
30.07.2026	329.930	137.660	35		192.235	32.973.345
30.08.2026	329.930	141.424	35		188.471	32.784.874
30.09.2026	329.930	140.616	35		189.279	32.595.595
30.10.2026	329.930	135.294	35		194.601	32.400.994
30.11.2026	329.930	138.969	35		190.926	32.210.068
30.12.2026	329.930	133.694	35		196.201	32.013.867
<b>SUM 2026</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.679.324</b>	<b>420</b>		<b>2.279.416</b>	<b>32.013.867</b>
<b>SUM 2027</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.561.511</b>	<b>420</b>		<b>2.397.229</b>	<b>29.616.638</b>
<b>SUM 2028</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.437.845</b>	<b>420</b>		<b>2.520.895</b>	<b>27.095.743</b>
<b>SUM 2029</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.307.295</b>	<b>420</b>		<b>2.651.445</b>	<b>24.444.298</b>
<b>SUM 2030</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.170.275</b>	<b>420</b>		<b>2.788.465</b>	<b>21.655.833</b>
<b>SUM 2031</b>	<b>3.959.160</b>	<b>1.026.153</b>	<b>420</b>		<b>2.932.587</b>	<b>18.723.246</b>
<b>SUM 2032</b>	<b>3.959.160</b>	<b>874.806</b>	<b>420</b>		<b>3.083.934</b>	<b>15.639.312</b>
<b>SUM 2033</b>	<b>3.959.160</b>	<b>715.175</b>	<b>420</b>		<b>3.243.565</b>	<b>12.395.747</b>
<b>SUM 2034</b>	<b>3.959.160</b>	<b>547.541</b>	<b>420</b>		<b>3.411.199</b>	<b>8.984.548</b>
<b>SUM 2035</b>	<b>3.959.160</b>	<b>371.233</b>	<b>420</b>		<b>3.587.507</b>	<b>5.397.041</b>
<b>SUM 2036</b>	<b>3.959.160</b>	<b>186.026</b>	<b>420</b>		<b>3.772.714</b>	<b>1.624.327</b>
<b>SUM 2037</b>	<b>1.644.879</b>	<b>20.377</b>	<b>175</b>		<b>1.624.327</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>46.185.429</b>	<b>11.339.206</b>	<b>4.900</b>		<b>34.841.323</b>	<b>0</b>

**Fortsetter på neste side**Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vikå, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.  
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

KV006

KV006

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

Borettslag: **Linderud Borettslag II - Org nr. 955 592 611** gnr. 88 bnr. 300  
 Adresse: Erich Mogensønsvei nr. 16 Leil.nr: 406  
 Eier: Sharon Leah Reiten  
 Felleskostnader: Se vedlagte kopi av faktura. Garasjen følger ikke med leiligheten.  
 Restanse: Ajour pr. 31.10.2025  
 Konto for betaling av restanse husleie: 1506.42.08753  
 Økning av husleie etc: TV-kostnader øker med kr 70,- fra 01.10.2025  
Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.  
 Andelsbrev nr: 78 Pålydende kr 100  
 Partialobl. nr. 78 Pålydende kr 7 700

**Borettslaget er innmeldt Statens kartverk, Tinglysingen.**

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg  
 Eierskiftegebyr: kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.  
 Megleropplysninger: kr 4 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.  
 Forhåndsavklaring  
 av forkjøpsrett: kr 7 500 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Byggeår: 1964  
 Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.  
 Antall leiligheter: 344  
 Andre adresser: Erich Mogensønsvei 14 - 36 (like nummer)  
 Festeforhold: Eiet tomt.  
 Forsikringsselskap: Gjensidige - polise 91873064  
 Styreleder: Ole Jørgen Hernæs, Erich Mogensønsvei 18, 0594 Oslo, tlf. 901 25 940  
 Vaktmester: Pål Skøyen, E. Mogensønsvei 20, 0594 Oslo tlf. 971 999 23  
 Forkjøpsrett: JA - 22 dager - Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.  
 Varmtvann/fyring: Eier betaler et å kontobeløp i tillegg til husleie. Se ovenfor.  
 Oppgjør foretas 1 gang pr år. Avregninger for foregående år sendes ut innen juni.  
 P-plass / garasje: Følger ikke leilighet. Kan leies. (Innskuddsgarasjer) Kontakt styreleder.  
 IN-ordning: Det er ikke IN-ordning i borettslaget.  
 Sikringsfond: Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

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

**Vennligst informer nye eiere om hjemmesiden til borettslaget.**

Oslo, 11.10.2025

Bente Halmrast /s/  
 Nordberg Eiendomsforvaltning AS

## Linderud Borettslag II

# ORDENSREGLER

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

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen med bygninger til enhver tid holder god stand, og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer orden, ro og trygghet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, gjelder følgende ordensregler.

### LEILIGHETENE

- Enhver har krav på nattero mellom kl. **23:00** til kl. **06:00**.  
Håndverksarbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. **20:00** hverdager og kl. **18:00** lørdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.  
På jule-, nyttårs- og påskeaften er slikt arbeid ikke tillatt etter kl. **17:00**.  
Akkuttreparasjoner kan likevel utføres.
- Andelseierne har plikt til å bruke leiligheten, teknisk utstyr og apparater på en slik måte at naboene ikke sjeneres.  
- Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.  
- En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.
- Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.  
- Vannkraner som lekker eller støyer kraftig må repareres snarest.  
- Sluk på badet må renses snarest hvis vann kommer opp ved tømning.  
- Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett for å hindre vanngjennomtrengning.  
- Ved renovering av bad skal den ansvarlige utførende ha våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.  
- Entrédør skal ha navneskilt
- Klage på overtredelser av forhold nevnt ovenfor skal meldes skriftlig til styret.  
Ved akutt behov kontaktes blokkens styremedlem, vaktmester eller i siste instans politiet.
- Det er ikke tillatt å drive ervervmessig verkstedvirksomhet av noe slag.

### BYGNINGENE

- Ytter- kjeller- og boddører skal være låst døgnet rundt.  
I kjellerganger, vestibylar og trappeganger skal det ikke settes sykler, barnevogner, kjelker e.l. Kjellerboder er kun for lagerbruk – Det er ikke tillatt å benytte disse som oppholdsrom.
- Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt.  
Banking, risting eller børsting av tøy, sengekåper, tepper o.l. fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.  
Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.
- Ytre montering av innretninger som skilte, markiser, antenner, flaggstenger o.l. må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.
- Vaskeriene skal brukes etter de instruksjoner og bestemmelser som til enhver tid gjelder, se instruksen for vaskeri. (Vasketider: 07:00–23:00 hverdager, 07:00–19:00 lørdager, 11:00-19:00 søndager)

### RENHOLD OG SØPPEL

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

- Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.  
- **Ukentlig:** Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider).  
(Vask av gulv på avsats og i trapp er satt bort til rengjøringsbyrå fom. 2003)  
- **Ved behov:** Vegger og lampekupler.  
- **Årlig:** Matbod i kjeller.  
Hvis renholdsplikten forsømmes over lengre tid kan styret iverksette rengjøring, og illegge andelseier et gebyr.

### UTEOMRÅDET

- Det er andelseierens rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.  
- Ballspill er ikke tillatt på gårdsplasser eller inne i vestibylar.  
- Reglene om ro i pkt. 1 gjelder også uteområdene, inkludert lekeplasser.  
- Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.  
- Mat til fuglene må ikke legges ut, da det trekker mus og rotter til eiendommen.
- Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede felter.  
Oppstilling andre steder vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.  
Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt.  
Reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på borettslagets område dersom dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper.

### DYREHOLD

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

### DIVERSE

- Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Det samme gjelder hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.
- Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.
- Generalforsamlingen kan endre ordensreglene.  
Styret kan endre anvisningene nevnt i parentes.

\*\*\*

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

# Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2025-04-08

## Oversikt

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

## 1. RAMMEBESTEMMELSER

### 1.1 Formål

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

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

### 1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 1.3 Forholdet til borettslovene

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

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

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

### 2.2 Andelseiere

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

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

### 2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

### 2.4 Offentlige andeler

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

- Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



### 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

#### 3.1 Rett til overdragelse

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

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

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

#### 3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

- Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers boansiennitet hvilken søker som får overta andelen.
- Ved lik ansiennitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.
- Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansiennitet når særlige grunner tilsier det.
- Andelseier som overtar ny andel må avhende sin tidligere andel innen ett år.

### 4. BORETT OG UMLEIE

#### 4.1 Boret

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

#### 4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjenning.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 4.3 Ordensregler

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

#### 4.4 Utleie av boligen (brukoverlatelse)

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

- Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
- Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
- Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren leie ut hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.
- Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom
  - Andelseieren er en juridisk person, *eller*
  - Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, *eller*
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, *eller*
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter [Ekteskapsloven §68](#) eller [Husstandsfellesskapsloven §3](#) andre ledd.

#### 4.5 Godkjenning av utleie

- Godkjenning kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

### 5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

#### 5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på badrom, etter stoppekran / frem til sluk. Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrensning på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

#### 5.2 Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrensning frem til Borettslagets hovedsoil.
- Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

#### 5.3 Våtrom

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

#### 5.4 Insekter og skadedyr

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

#### 5.5 Ventilasjon

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

#### 5.6 Tilfeldig skade

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

#### 5.7 Varsling av skade

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

#### 5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, ref. [Borettslagsloven §§5-13](#) og 5-15.

#### 5.9 Ombygging av leilighetene

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

### 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

#### 6.1 Forsvarlig stand

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

#### 6.2 Felles installasjoner

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

#### 6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- Vinduer, herunder termoruter,
- Radiatorer,
- Ytterdører til boligene, samt reparasjon eller utskifting av:
- Sluk på bad,
- Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
- Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
- Garasjer.

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

#### 6.4 Erstatningsansvar

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

### 7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

### 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

#### 8.1 Mislighold

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

#### 8.2 Pålegg om salg

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

#### 8.3 Fravikelse

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

### 9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

#### 9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

#### 9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 10. RETTSREGISTRERING

#### 10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, ref. [Borettslagsloven §6-1](#).

### 11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

#### 11.1 Styrevalg

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

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

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

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

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

- e) Gjenvall kan finne sted
- f) Begge kjønn bør være representert i styret.
- g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.
- h) I situasjoner der både styremedlem og varamedlem for en boligblokk over lengre tid ikke kan utføre vervet sitt (f.eks. reisefravær, sykdom, flytting fra borettslaget) kan styret utnevne et varamedlem som stedfortreder for inntil 3 måneder. Ved behov kan utnevnelsen fornyes med 3 måneder av gangen.

#### 11.2 Styremøter

- a) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- e) Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.
- f) Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- g) Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- a) Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- b) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- c) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og når 3 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- d) Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- e) Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til. Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.
- f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

### 11.4 Krav om godkjenning fra generalforsamlingen

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- b) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- c) Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- d) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

### 11.5 Representasjon og fullmakt

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

## 12. GENERALFORSAMLINGEN

### 12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

### 12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

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

### 12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Varsel om at ordinær generalforsamling skal holdes sendes andelseierne minst 8 uker før den holdes.
- b) Forslag/saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret minst 5 uker før den holdes.
- c) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- d) Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

### 12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

Skal et forslag som etter [Borettslagsloven](#) eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

### 12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

### 12.6 Adgang

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

### 12.7 Stemmerett og fullmakt

- a) Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
- b) For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- c) Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

### 12.8 Møteledelse og protokoll

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

### 12.9 Vedtak i generalforsamlingen

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

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

## 13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 13.1 Inhabilitet

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

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

### 13.2 Taushetsplikt

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

### 13.3 Mindretallsvern

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

## 14. VEDTEKTSENDRINGER

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

## 15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

- a) Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 29. august 1961, og siden revidert i 1968, 1971, 1977, 1996, 1999, 2002 og 2003.
- b) Totalrevisjon iht. ny [Lov om burettslag](#) av 6. juni 2003 er vedtatt i generalforsamling 4.april 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- c) Generalforsamlingen 29. mars 2016 vedtok ett års maksimaltid ved bytte av andel, §3.2 d).
- d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .
- e) Generalforsamlingen 28. mars 2023 vedtok endringer i:
  - §3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. [Borettslagsloven §4-12](#)
  - Overdragelser der forkjøpsrett ikke gjelder - loven kan ikke fravikes.
  - §4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt. c):
  - Endret iht. [Borettslagsloven §5-4](#)
- f) Generalforsamlingen 8. april 2025 vedtok å legge til §11.1 pkt. h) om varamedlem stedfortreder.



## Linderud Borettslag II

## Linderud Borettslag II

## Styrets årsberetning for 2024

## INNKALLING

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

**TIRSDAG 8. APRIL 2025 KL. 18.00**  
**på Linderud Skole, Auditoriet**

## Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag
  1. Endring av vedtekter / Vedtakskrav: 2/3-flertall
  2. Opprettelse av låsbare sykkelboder
6. Budsjett 2025
7. Valg

## Vedlegg:

- styrets årsberetning 2024
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- Revisjonsberetning
- Opak vedlikeholdsplan
- 2 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2024 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 19. mars 2025

STYRET

**1. Styret, Drift**

Ved generalforsamlingen 16 april 2024 fikk styret følgende sammensetning:

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

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

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

Borettslagets **vaktmester** har vært og er:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

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

Borettslagets e-postadresse: [LB2@Linderudbo.no](mailto:LB2@Linderudbo.no)

Vaktmesters e-postadresse: [Vaktmester-L2@Linderudbo.no](mailto:Vaktmester-L2@Linderudbo.no)

Informasjon og regelverk finnes på: [www.Linderudbo.no](http://www.Linderudbo.no)

Den ordinære generalforsamlingen i 16 april 2024 ble igjen avholdt på Linderud skole, i auditoriet. Lokalet er i år leid til kl. 21.00.

I perioden 16 april 2024 – 8 april 2025 er det avviklet 14 styremøter.

## 2. Økonomi

- a) Styret så fort at med den store prisveksten kunne mange poster overskride budsjettet, og så seg derfor nødt til å øke husleien fra 1 juni.
- b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2025 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
- c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- d) Budsjettet for 2025 blir stramt.  
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år», se vedlagt **OPAK Vedlikeholdsplan**.
- e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om vinteren, og det forventes at dette vil vedvare. Norges Bank vurderte i desember at styringsrenten mest sannsynlig settes ned i mars 2025 år, ref. [Pengepolitisk Rapport 4-2024](#).

## 3. Vaktmester

- a) Pål Schøyen var sykemeldt en periode våren 2024; dette synliggjorde hvor sårbare vi er. Resultatet var at mange oppgaver ikke ble utført innen rimelig tid. Styret har derfor inngått en avtale med Vaktmesterdrift AS, som er fast leid inn 2 halve dager i uken og i tillegg skal vikariere i ferier og ved akutte behov.  
Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret vil takke **Velferdskomiteén** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget.
- c) Timene som Vaktmesterdrift AS og Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

## 4. Vedlikehold av bygninger

- a) **iLOQ elektronisk låsesystem** for inngangsdører og fellesrom ble innført fra starten av 2025. Systemet gir mulighet for individuell styring av tilgang til dører, og man kan blokkere nøkler som er mistet eller i uvedkomnes hender. Man kan også sette tidsrom for tilgang til enkelte dører, som f.eks. til vaskeriene der det tidvis har vært uønsket nattlig aktivitet. Systemet dekker så langt ikke dører til rom med leilighetenes boder, men dette er planlagt.
- b) **Nøddlys og styring av lys med bevegelsessensorer i bodene**  
Det er installert nytt nøddlys i oppgangene.  
Det er montert bevegelsessensorer for styring av lys i bodene.  
Mange gamle lysrørarmaturer er byttet til energieffektiv LED-belysning.
- c) **Avtrekksviftene**  
Samtlige 24 gamle avtrekksvifter, 2 pr. oppgang, er byttet ut med nye, med trinnløs styring. Det har hjulpet veldig på luftkvaliteten i leilighetene.
- d) **Baderom – membran og sluk**  
Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, som har ført til pålegg om renovering.  
- Ved renovering skiftes det som regel sluk. Borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.
- e) **Vinduer**  
Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.
- f) **Oppussing**  
Veiledningen «**Tekniske anlegg i leilighetene**» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Det er ikke lov å fjerne eller utvide åpninger i bærevegger av armert betong. Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

## 5. TV og Internett

### a) TV fellesavtale

Borettslaget inngikk TV-fellesavtale med Telia (Get) i april 2019 for 3 år, og fornyet avtalen i 2023. Hver husstand velger kanaler fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen.

Månedsprisen er nå 272 kr.

- **Brudd i TV2-forhandlinger**

Telia meldte 1. mars om brudd i forhandlingene med TV2, og at all aksess til TV2-kanaler og strømmetjenester er fjernet. Dessverre gjentar dette seg nesten hver gang avtale skal fornyes, uansett TV-leverandør, og det hjelper derfor lite å skifte. Det er en del av forhandlingsspillet, og løser seg etter en tid.

- **TV-boks/dekoder:** Fellesavtalen inkluderer nyeste boks, som nå er «**Telia Play box**». Den gir flere typer TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie. Opptak fås mot tilleggspris. [Det er fortsatt noen som bruker «Get Box Micro» boks, delt ut i 2019. Telia har annonsert at denne typen boks vil slutte å fungere våren 2025. De som fortsatt har slik boks vil bli kontaktet av Telia kundeservice for utskifting. Oppgradering er kostnadsfritt.](#)

Det er kjent for Borettslaget at svaksynte har problemer med å lese skjermmenyene for betjening av de nye TV-boksene, og at noen blir forvirret av de mange funksjonene. Borettslaget har dessverre liten innflytelse på dette designet.

- **Eierskap:** TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.
- **Reservasjonsrett:** En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 20. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på [www.Linderudbo.no](http://www.Linderudbo.no) under TV-avtale. Det var 53 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2025.

### b) Internet fellesavtale

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

### c) Fibernet

En fibernet-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene». Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboksen åpnes og skrur løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.

**OBS!** Pr. desember 2024 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

## 6. Videoovervåking: Vestibyl, vaskerier og gårds plasser

- Systemet for videoovervåking av gårds plasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser så vi oss nå nødt til å installere kameraer i trappegangene ned til kjelleren i EMv 26-30.
- Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hærverk.
- Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak.

## 7. Vaskeriene

- Betalingsystemet «EasyPayment»** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikk som bestilles og kjøpes av vaktmesteren. **VIPPS kan nå brukes for betaling i vaskeriene, som alternativ til PayPal.**
- Reservering:** Etter misbruk av reserveringssystemet tillates det nå å kun EN reservering pr. dag, og max. 3 aktive totalt.
- I de 4 **vaskeriene** er det nå flere valgbare språk på vasketerminalene: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

## 8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.
- b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10.000 kr.
  - Månedsleien er 300 kr. for ordinær garasje.
  - Månedsleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.
- c) Styret har nå lagt til rette for EL-bil lading i garasjene 93 - 129, som er rekkene mellom EMv 14, 20 og 26.
- d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjen, **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare**. Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

## 9. El-bil Ladestasjoner

- a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. Brukere må etablere et kundeforhold til Charge365 og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Charge365.  
**Gebyrdring:** Fra 1. mars krever Charge365 89 kr. pr. ladepunkt/måned. Tidligere var gebyrsatsen 15% av strømprisen.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass.

## 10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedsleien er 150 kr.
- b) Gjesteparkeringslassene (1 – 19) **skal IKKE** brukes av beboerne i borettslaget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med **gyldighetsår, andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefonnummer** til bileier eller andelseier. Kortet må derfor skiftes hvert nyttår! Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.
- c) P-service AS har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er veldig lite feilparkeringer.

Kjøretøy som er registrert på adresser i EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen

## 11. Utearealene

- a) Folk bes om å gi innspill om utearealenes funksjon til Styret eller til Velferdskomiteén.
- b) Velferdskomiteén ønsker at flere beboere deltar i komiteén, spesielt fra EMv 14-18 og 20-24. Styret har kjøpt inn bord, «pop up» telt og en høytaler med mikrofon med tanke for flere aktiviteter.

## 12. Renovasjon og kildesortering

- a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge:  
**Matavfall** (grønn), **Plast** (fiolett), **Restavfall** (handlepose).  
**Tekstiler/klær:** Nye regler 2025 sier at disse IKKE skal kastes i restavfall.  
**Metall/glass og papp/papir** legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.  
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.

## 13. Linderud Senter

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

- a) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978> – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
- b) Forhandlingstilbudet som styret tidligere mottok var dårlig for oss. CityCon hadde bl.a. utelatt erstatningsgarasjer og boder, og tok mere areal enn hva vi ble enig om. Styret har ikke hørt noe mer fra dem. Hvis vi skulle få et nytt tilbud fra CityCon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

#### 14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

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

**Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.**

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

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

#### 15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

#### 16. Velferdssaker

Det ble igjen en veldig hyggelig førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Ett stopp på Nordbye hvor folk fikk snaue 2 timer til å handle på før vi dro til Color line og dens fantastiske buffet med masse varme og kalde retter, desserter og kaker. Det er plass til flere så håper flere blir med på neste tur.

#### 17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2024 er det overdratt i alt 24 andeler, derav 1 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 8 andeler ved skifte, og 1 tvangssalg.

#### 18. Fortsatt Drift






Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024. Investeringene er langsiktig finansiert med lån – Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

#### 19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 5. mars 2025

#### 2025 Årsberetning\_2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjertøy, Tor Erik	2025-03-14	Botne, Tore	2025-03-13
Identifikasjon  Hjertøy, Tor Erik		Identifikasjon  Botne, Tore	
Navn	Dato	Navn	Dato
Günaydin, Abdurrahim	2025-03-13	Ücbas, Saliha	2025-03-14
Identifikasjon  Günaydin, Abdurrahim		Identifikasjon  Ücbas, Saliha	
Navn	Dato		
Hernæs, Ole Jørgen	2025-03-14		
Identifikasjon  Hernæs, Ole Jørgen			



LINDERUD BORETTSLAG II				
RESULTATREGNSKAP				
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter	2024	2023	2024	2025
Husleie	kr 18 423 574	kr 17 279 963	kr 17 634 000	kr 18 990 000
Parkeringplassleie	kr 130 050	kr 129 150	kr 130 000	kr 130 000
Garasjeleie	kr 593 803	kr 577 950	kr 594 000	kr 597 000
Tomteleie Holt	kr 99 999	kr 67 500	kr 100 000	kr 111 000
Refusjon fra varmeregnskap	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger	kr 109 450	kr 116 482	kr 110 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret	kr 38 354	kr 38 151	kr -	kr -
Inntekter el-bil	kr 243 704	kr 277 597	kr 300 000	kr 250 000
Andre inntekter	kr 165 365	kr 373 080	kr 100 000	kr 200 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>kr 19 834 299</b>	<b>kr 18 889 873</b>	<b>kr 18 998 000</b>	<b>kr 20 418 000</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Revisjonshonorar	kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styre honorar	kr 325 000	kr 300 000	kr 325 000	kr 350 000
Forretningsrådsel	kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 535 000
Personalkostnader	Note 4	kr 803 050	kr 900 000	kr 1 100 000
Vedlikehold: bygninger	kr 3 532 074	kr 756 058	kr 3 200 000	kr 2 000 000
Vedlikehold: VVS	kr 612 952	kr 525 199	kr 700 000	kr 1 500 000
Vedlikehold: vaskeri	kr 82 468	kr 115 822	kr 120 000	kr 100 000
Vedlikehold: garasjer/p-plass el-bil ladere	kr 460 843	kr 325 787	kr 500 000	kr 250 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg	kr 57 812	kr 320 215	kr 300 000	kr 300 000
Vedlikehold: heiser	kr 478 862	kr 513 929	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner	kr 110 698	kr 90 934	kr 100 000	kr 100 000
Strøm	kr 582 688	kr 585 324	kr 700 000	kr 700 000
Trappevask	kr 747 652	kr 997 569	kr 1 007 000	kr 450 000
Telia Norge	kr 950 761	kr 1 039 686	kr 951 000	kr 966 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera	kr 436 247	kr 416 160	kr 422 000	kr 441 000
Internet-aksess	kr 833 946	kr 804 960	kr 805 000	kr 844 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 459 426	kr 500 000	kr 700 000
Forsikring	kr 876 965	kr 830 560	kr 954 000	kr 959 000
Kommunale avgifter	kr 2 971 372	kr 2 465 253	kr 2 941 000	kr 3 517 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>kr 14 993 682</b>	<b>kr 11 840 088</b>	<b>kr 15 516 000</b>	<b>kr 15 388 000</b>
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	<b>kr 4 840 617</b>	<b>kr 7 049 785</b>	<b>kr 3 482 000</b>	<b>kr 5 030 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	kr 147 564	kr 125 813	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige	kr 81 068			
Pantegjeldsrenter	kr 3 820 708	kr 3 222 929	kr 3 821 000	kr 3 668 000
Netto finansposter	<b>kr -3 592 076</b>	<b>kr -3 097 116</b>	<b>kr -3 821 000</b>	<b>kr -3 668 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>kr 1 248 541</b>	<b>kr 3 952 669</b>	<b>kr -339 000</b>	<b>kr 1 362 000</b>
som styret foreslår ført mot annen egenkapital				
Info:				
Nedbetal på lån	Note 6	kr 2 826 126	kr 2 987 954	kr 2 826 000

LINDERUD BORETTSLAG II				
BALANSE				
Eiendeler				
Anleggsmidler				
		2024	2023	
Bygninger	Note 1	kr 36 900 876	kr 36 900 876	
Garasjer		kr 1 044 000	kr 1 044 000	
Friareal		kr 128 024	kr 128 024	
Parkeringsplasser		kr 166 804	kr 166 804	
Plenetraktor	Note 2	kr -	kr -	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>kr 38 239 704</b>	<b>kr 38 239 704</b>	
<b>Omløpsmidler</b>				
Dører på lager		kr 16 413	kr 16 413	
Utestående fordringer		kr 198 894	kr 52 752	
Andel Fellesstyret		kr 95 426	kr 57 072	
Husleierestanser		kr 288 714	kr 82 431	
Forskuddsbetalte kostnader		kr 640 683	kr 620 028	
Bankinnskudd		kr 2 095 174	kr 3 207 423	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr 3 335 304</b>	<b>kr 4 036 119</b>	
<b>Sum eiendeler</b>		<b>kr 41 575 008</b>	<b>kr 42 275 823</b>	
<b>Gjeld og egenkapital</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Andelskapital		kr 34 400	kr 34 400	
Annen egenkapital	Note 6	kr -34 528 619	kr -35 777 159	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr -34 494 219</b>	<b>kr -35 742 759</b>	
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Borettsinnskudd		kr 5 600 800	kr 5 600 800	
Tilleggsinnskudd		kr 2 203 200	kr 2 203 200	
Depositum garasjer		kr 1 640 000	kr 1 620 000	
Lån Handelsbanken	Note 3	kr 36 389 751	kr 38 340 061	
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3	kr 21 291 637	kr 22 037 124	
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3	kr 6 899 159	kr 7 029 488	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>kr 74 024 547</b>	<b>kr 76 830 673</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Forskuddsbetalt husleie		kr 325 980	kr 334 897	
Avsatt styrehonorar		kr 325 000	kr 300 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 45 825	kr 42 300	
Kreditorer		kr 1 205 718	kr 376 833	
Påløpte renter		kr 20 468	kr 20 500	
Skyldig skattetrekk		kr 33 555	kr 27 530	
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 27 552	kr 25 380	
Skyldig feriepenger		kr 60 582	kr 60 469	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr 2 044 680</b>	<b>kr 1 187 909</b>	
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>kr 41 575 008</b>	<b>kr 42 275 823</b>	
Oslo, 15.01.25				
31.12.24				
Ole Jørgen Hærnes /s/ styreleder				
Tore Botne /s/    Abdurrahim Gunaydin /s/    Tor Erik Hjertøy /s/    Saliha Sezen /s/				
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS				

LINDERUD BORETTSLAG II				
<b>Noter til regnskap 2024</b>				
<b>Regnskapsprinsipper</b>				
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.				
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>				
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.				
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>				
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.				
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.				
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.				
<i>Fordringer</i>				
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.				
<b>Note 1 Bygninger</b>				
Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.				
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.				
<b>Note 2 Plentraktor</b>				
Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet				
<b>Note 3 Langsiktig gjeld</b>				
Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,8 %/nedbet 2037				
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,8 %/nedbet 2041				
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,8 %/nedbet 2048				
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 88.310 til store leiligheter med kr 208.870.				
<b>Note 4 Personalkostnader</b>				
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmesterlønn	kr 421 585	kr 273 886		
Vikartjeneste	kr 298 007	kr 328 511		
Telefon: innberettet for fri tif	kr 4 392	kr 4 392		
Arbeidstøy	kr 1 802	kr 555		
OTP	kr 25 691	kr 25 223		
Påløpne feriepenger	kr 60 582	kr 60 469		
Arbeidsgiveravgift	kr 134 294	kr 110 014		
	kr 946 353	kr 803 050	kr 900 000	kr -
<b>Note 5 Andre driftskostnader</b>				
Gårdsutstyr	kr 14 289	kr 33 038		
Snørydding	kr 49 455	kr 45 953		
Skadedyrbekjempelse	kr 36 255	kr 32 082		
Husleieservice	kr 121 468	kr 117 339		
Containertømming/søppel	kr 117 433	kr 93 154		
Andre honorarer	kr 21 725	kr 3 235		
Telefon	kr 14 098	kr 14 236		
Andre kostnader	kr 77 003	kr 79 369		
Annonser	kr 1 688	kr 1 688		
Gaver	kr 12 180	kr 17 402		
Veiferdsmidler	kr 12 800	kr 7 864		
Bankgebyr	kr 18 439	kr 14 066		
	kr 496 833	kr 459 426	kr 500 000	kr -

LINDERUD BORETTSLAG II				
<b>Fortsettelse noter til regnskap 2024</b>				
<b>Note 6 Disponible midler</b>				
Disponible midler 01.01.24	kr	2 848 210		
Resultat 31.12.24	kr	1 248 541		
Korrigerende depositum garasjer	kr	20 000		
Låneopptak	kr	-		
Avdrag lån	kr	-2 826 126		
Avskrivning	kr	-		
Endring disponible midler	kr	-1 557 585		
<b>Disponible midler 31.12.24</b>	<b>kr</b>	<b>1 290 625</b>		

Linderud Borettslag II			
Regnskap år 2024			
<b>Vaskeri</b>			
			<b>2024</b>
Inntekter		kr	109 450
Utgifter:			
Flere reparasjoner	kr	82 468	
Utgifter totalt		kr	82 468
<b>Overskudd vaskeri</b>		<b>kr</b>	<b>26 982</b>
<b>Garasjer</b>			
Inntekter ved garasjeleie		kr	593 803
Ladeinntekter el-bil		kr	243 704
<b>Inntekter totalt</b>		<b>kr</b>	<b>837 507</b>
Utgifter:			
Montert ladestasjoner	kr	450 000	
Reparasjoner og utstyr	kr	9 058	
ICE	kr	1 785	
<b>Utgifter totalt</b>		<b>kr</b>	<b>460 843</b>
<b>Overskudd garasjeregnskap</b>		<b>kr</b>	<b>376 664</b>



Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslopost@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag II som viser et overskudd på NOK 1 248 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 19. mars 2025  
 Unic Revisjon AS



Arild Breivold  
 statsautorisert revisor

Oppdragsnr.: 139017		Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan					Dato: 26.09.2022						
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II							Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold				Modernisering
									TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	
<b>2 Bygning</b>													
<b>21 Grunn og fundamenter</b>							1						
Tiltak													
1 Dybdeundersøkelse av fuktinntrengning ved trappene ned til kjeller ved nr. 14-18.							2	25 000					
2 Full utskifting av grunnmursplast og drenering, alle bygg.							TGIU						
3 Feste grunnmursplasten der den ikke er tilstrekkelig festet mot grunnmuren							2	60 000					
4 Utbedre fuktisikring langs yttervegg mot fyrrømmet ved Statsråd Mathiesens vei 12.							2		20 000				
<b>22 Bæresystem</b>							1						
Tiltak													
1 Ingen anbefalte tiltak.							1						
<b>23 Yttervegger</b>							2						
Tiltak													
1 Foreta kontroll av fasader og balkonger på værutsatte steder.							2		70 000				
2 Utbedre gavlvegger mot sør, med beslag der dette mangler og rette på de som kan være løse eller bøyd.							2		130 000				
3 Utskifting av fasadekledning, vinduer, balkongdører og utvendige boddører							2				45 000 000		
4 Reparasjon av skader på gavlvegger.							2			80 000			
5 Etablering av vern på gavlvegger for å hindre flere påførte skader.													70 000
<b>24 Innevegger</b>							1						
Tiltak													
1 Ingen anbefalte tiltak.							1						
<b>25 Gulv og himlinger (Dekker)</b>							1						
Tiltak													
1 Overflatebehandle gulv i tekniske rom og bytte gulvbelegg.							2		250 000				
<b>26 Yttertak</b>							2						
Tiltak													
1 Ny taktekkning, sluk, beslag og kledning på maskinrom for heis på blokker.							1					5 400 000	
2 Skifte skadet del på drager i utstikkende tak over inngangsparti, ca. halvparten av takene.							2	240 000					
<b>27 Fast inventar (Murte piper og lldsteder)</b>													
Tiltak													
1 Forbedre feste av stige og kontrollere pipe.							3	50 000					
<b>28 Trapper og balkonger</b>							1						
Tiltak													
1 Ingen anbefalte tiltak utover at balkonger kontrolleres i tiltak 23.1.							1						
<b>29 Dokumentasjon bygg</b>							1						
Tiltak													
1 Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.							2	X					
Sum								375 000	220 000	330 000	50 400 000	70 000	
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging							15 %	56 250	33 000	49 500	7 560 000	10 500	
Mva							25 %	107 813	63 250	94 875	14 490 000	20 125	
Sum bygning								540 000	320 000	470 000	72 450 000	100 000	



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II							
	Tiltaksgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold				Modernisering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	
<b>3 VVS</b>							
<b>31 Sanitær</b>							
Tiltak	1						
1 Kontroll av samtlige taksluk, vurdere installasjon av varmekabel i sluk / nye taksluk med integrert varmekabel (Aiwell e.l).	2		25 000				
2 Kontroll av rørisolasjon i kjeller mht. asbestinnhold.	2		10 000				
<b>32 Varme</b>							
Tiltak	1						
1 Nærmere undersøkelse av eksisterende stigerør for radiatorkurser.	TGIU		100 000				
2 Utskifting av resterende eldre radiatorer og termostatventiler.	2			2 000 000			
<b>33 Brønnslukking</b>							
Tiltak	1						
1 Ingen anbefalte tiltak.	1						
<b>36 Luftbehandling</b>							
Tiltak	1						
1 Utskifting av avtrekksvifter til moderne, tidsriktig system.	2			1 500 000			
2 Installere avfukteranlegg i kjelleren med tilstrekkelig lufttilførsel via vifter i vegglivet	2			1 000 000			
3 Åpne veggventiler som er tette/lukket. Ingen kostnad avsatt.	2	x					
<b>38 Dokumentasjon VVS</b>							
Tiltak	1						
1 Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.	2	x					
Sum			0	135 000	4 500 000	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	20 250	675 000	0	0
Mva	25 %		0	38 813	1 293 750	0	0
<b>Sum VVS-anlegg</b>			0	190 000	6 470 000	0	0



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II							
	Tiltaksgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold				Modernisering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	
<b>4 Elkraft</b>							
<b>41 Basisinstallasjon for elkraft</b>							
Tiltak	1						
1 Sanering av kabler som ikke er i bruk.	2		80 000				
<b>42 Høyspent forsyning</b>							
Tiltak	1						
1 Ikke vurdert.							
<b>43 Lavspennet forsyning</b>							
Tiltak	1						
1 Ingen anbefalte tiltak	1						
<b>44 Lys</b>							
Tiltak	1						
1 Gradvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning	2	20 000	300 000	300 000	900 000		
2 Skifte nedlyset for høyblokkene, i felles arealer, til moderne LED belysning	2		400 000				
<b>45 Elvarme</b>							
Tiltak	1						
1 Det er fjernvarme, ref. post 32.							
<b>46 Reservekraft</b>							
Tiltak	1						
1 Ikke relevant							
<b>49 Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)</b>							
Tiltak	2						
1 Ingen anbefalte tiltak	1						
Sum			20 000	780 000	300 000	900 000	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		3 000	117 000	45 000	135 000	0
Mva	25 %		5 750	224 250	86 250	258 750	0
<b>Sum Elkraft</b>			30 000	1 120 000	430 000	1 290 000	0





VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II						
	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
<b>5 Tele- og automatisering</b>						
53						
Telefoni og personsøking (porttelefonlegg)						
		1				
Tiltak						
		1				
1 Ingen anbefalte tiltak.						
54						
Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)						
		1				
Tiltak						
		2	2 300 000			
1 Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.						
55						
Lyd- og bildesystemer						
		1				
Tiltak						
		2		50 000		
1 Fjerne alt av gamle tv og datakabler						
56						
Automatisering (SD-anlegg)						
Tiltak						
		1				
1 Ikke vurdert.						
			0	2 300 000	50 000	0
						0
			15 %	0	345 000	7 500
						0
			25 %	0	661 250	14 375
						0
				0	3 310 000	70 000
						0
<b>6 Andre installasjoner</b>						
62						
Heiser (Person- og varetransport)						
		1				
Tiltak						
		1				
1 Ingen anbefalte tiltak.						
			0	0	0	0
						0
			15 %	0	0	0
						0
			25 %	0	0	0
						0
				0	0	0



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II						
	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
<b>7 Utendørs</b>						
71						
Bearbeidet terreng						
Tiltak						
1 Ikke relevant for eiendommen.						
72						
Utendørs konstruksjoner						
		1				
Tiltak						
		TGIU	25 000			
1 Nærmere undersøkelse av betong ved nr. 18, over Statsråd Mathiesens vei 12.						
		2				8 000 000
2 Oppføring av garasjer med bedre tilpasning for dagens behov.						
73						
Utendørs røranlegg						
Tiltak						
1 Se beskrivelse i post 31 for tilstand taknedløp og taksluk.						
74						
Utendørs elkraft						
		1				
Tiltak						
		2		80 000		
1 Skifte lyspunkter på gamle mastene.						
76						
Veier og plasser						
		1				
Tiltak						
		2			900 000	
1 Reasfaltering og utjevning av hull og synk på asfalterte veier.						
77						
Parker og hager						
		1				
Tiltak						
		1				
1 Ingen anbefalte tiltak.						
				25 000	0	80 000
					900 000	8 000 000
			15 %	3 750	0	12 000
					135 000	1 200 000
			25 %	7 188	0	23 000
					258 750	2 300 000
				40 000	0	120 000
					1 290 000	11 500 000
<b>TOTALSUM (Alle fag)</b>						
			610 000	4 940 000	7 560 000	75 030 000
						11 600 000

## Forslag

### Forslag 1                      Endring av vedtekter Forslagsstiller:              Styret

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

**Dette foreslår som nytt punkt i vedtektene - §11.1 h.**  
For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall, ref. §14.

### Forslag 2                      Trine Tinglum Forslagsstiller:              Styret

Jeg savner gode låsbare sykkelboder. Spesielt for oss som har elsykler. Disse er tunge og dyre, og det er utfordrende å sette dem i felles sykkelbod som allerede finnes. Jeg ønsker at det kan bygges noen sykkelboder som kan leies av interessenter, akkurat slik som det gjøres med garasjer i dag. Hvis man også fikk lagt inn ladestasjoner, vil man også slippe å ta med batteri inn i leilighetene, som vil forebygge brann.

#### Styrets kommentar til forslaget:

Styret er positiv til forslaget, men ønsker en kartlegging av behovet og hvor sykkelbodene eventuelt skal kunne settes opp.

## Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Styreleder    Ole Jørgen Hernæs                      Ikke på valg

### Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem    Tor Erik Hjertøy                      Ikke på valg

Varamedlem    Mette Fjeldly                      Ikke på valg

### Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem    Sahlia Sezen                      Velges for 2 år

Varamedlem    Christina Johansson                      Velges for 2 år

### Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem    Tore Botne                      Velges for 2 år

Varamedlem    Asle Mandt                      Velges for 2 år

### Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem    Abdurahim Gunaydin                      Ikke på valg

Varamedlem    Per Ivar Alme                      Ikke på valg

#### Valgkomité:

Gro Brenden                      EMv. 32                      mobil 922 06 629                      Velges for 1 år

Arlid Hønsvik                      EMv. 26                      mobil 93645801                      Velges for 1 år

Øyvind Gerhardsen                      EMv. 22                      mobil 993 99 346                      Velges for 1 år

Benjamin Bagheri                      EMv. 18                      mobil 959 73 386                      Velges for 1 år

Oslo 02.03.2025

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
<b>Driftsinntekter:</b>					
			<b>2024</b>		<b>2023</b>
Leieinntekter		kr	127 620	kr	123 972
Renteinntekter		kr	5 250	kr	1 665
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>kr</b>	<b>132 870</b>	<b>kr</b>	<b>125 637</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Vedlikehold/skadedyravtale	Note 1	kr	33 479	kr	27 750
Kommunale avgifter		kr	4 687	kr	3 800
Bankgebyrer		kr	158	kr	40
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>kr</b>	<b>38 324</b>	<b>kr</b>	<b>31 590</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>kr</b>	<b>94 546</b>	<b>kr</b>	<b>94 047</b>
<b>Arsoppgjørdisposisjoner</b>					
Andel L I		kr	10 703	kr	10 647
Andel L II		kr	38 354	kr	38 151
Andel L III		kr	10 703	kr	10 647
Andel L IV		kr	34 786	kr	34 602
		<b>kr</b>	<b>94 546</b>	<b>kr</b>	<b>94 047</b>
<b>Note 1 - Vedlikehold</b>					
Rentokil - skadedyravtale og rep strømtilførsel		kr	33 479	kr	27 750
<b>Sum</b>		<b>kr</b>	<b>33 479</b>	<b>kr</b>	<b>27 750</b>
<b>BALANSE PR. 31. DESEMBER</b>					
<b>EIENDELER</b>					
<b>Omløpsmidler:</b>					
Bank		kr	235 224	kr	140 678
<b>Sum eiendeler</b>		<b>kr</b>	<b>235 224</b>	<b>kr</b>	<b>140 678</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Annen egenkapital</b>					
Andel Linderud I		kr	26 628	kr	15 925
Andel Linderud II		kr	95 425	kr	57 071
Andel Linderud III		kr	26 628	kr	15 925
Andel Linderudveien		kr	86 543	kr	51 757
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr</b>	<b>235 224</b>	<b>kr</b>	<b>140 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>kr</b>	<b>235 224</b>	<b>kr</b>	<b>140 678</b>
			Oslo, 08.01.24		
			31.12.24		
			Ole Jørgen Hernæs /s/ Linderud Borettslag II		
Aseel Mahmoud /s/ Boligsameiet Linderud I			Ole Dorholt /s/ Boligsameiet Linderud III		Eli Enger (s/ Linderudveien Boligsameie



Unndis Sundnes  
Erich Mogensøns Vei 14  
0594 OSLO

### Årsoppgave for 2024

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Linderud II Borettslag  
Organisasjonsnr: 955592611

<b>Inntekter</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	1137
<b>Fradragsberettigede kostnader</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	11842
<b>Formue</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	4011
<b>Gjeld</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	200161
<b>Formuesverdi</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

#### Unndis Sundnes

(007) L401 - Andel 007

Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31

Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

\* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen

Linderud II Borettslag

v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Erich Mogensøns vei 12

0594 OSLO

## Linderud Borettslag II

# Protokoll

Linderud Borettslag II avholdt ordinær generalforsamling  
torsdag 8. april 2025 kl. 18.00, i Linderud skoles auditorium.

Styreleder Ole Jørgen Hernæs ønsket andelseierne velkommen.

Tilstede var **35** andelseiere; i tillegg ble **5** fullmakter godkjent.  
Det var dermed totalt **40** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte advokatfullmektig  
Melanie Kristiansen.

H.K. Stagrim: Jeg ønsker å få innkallingen på papir. Ikke alle har utskriftsmulighet.

Styreleder: Vi sender ut på mail til de som har. Kontakt Nordbergs kontor for papirkopi.

**Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.**

### 1. Konstituering

Møteleder:	Tor Erik Hjertøy
Referent:	Tore Botne
Regnskapsfører repr.:	Melanie Kristiansen
Tellekorps:	Mads Opheim (EM.32) og Geir Bjørge (EM.24)
Protokollvitner:	Filip Henriksen (EM.28) og Morten Vestli (EM.18)

### 2. Styrets årsberetning for 2024

Styreleder Ole Jørgen Hernæs gikk gjennom årsberetningen, og orienterte om punkter det var spørsmål om eller bemerkninger til:

#### 2: Budsjett

H.K. Stagrim: OPAK-rapporten pkt.23 angir utskifting av bl.a. fasadekledning og vinduer ila. 10 år, til en kostnad på 45 mill. kr. Det vil kreve et stort lån. Vi burde bygge opp et fond for dette i forkant, for å redusere låneopptaket.  
Vi har allerede store lån. Passer vi på at vi til enhver tid har gunstigst mulig rente?  
Melanie K: Tove (hos regnskapsfører) sjekker renten jevnlig. Handelsbanken er gunstigst.

#### 4: Vedlikehold av bygninger

N. Fraurud: Skal vi snart pusse opp oppgangene? De ser noe utdatert ut.  
Styreleder: Oppgangene ble sist malt etter heisutskiftingen 2016-18, i samme stil som før.

#### 5: TV og Internett

H.K. Stagrim: Telia-boksen blir mer komplisert å betjene for hver oppgradering, og det er nå reklame for programmer de vil man skal se. Man trenger mange tastetrykk for å se noe.  
Styreleder: Det er en generell utvikling hos alle leverandører, ikke bare hos Telia. Boksene fokuserer nå på strømming av programmer; lineær-TV er ikke lenger primært.  
Nestleder: Du har mulighet til å velge vekk Telia-avtalen hvis du vil ha en annen leverandør.

#### 6: Videoovervåking

H.K. Stagrim: Hvem kan se opptak? Jeg ble kontaktet av vaktmester fordi jeg hadde hentet tilbake en stol som har stått ved inngangsdøren. Den var min eiendom.  
Styreleder: Styreleder, nestleder og vaktmester har tilgang. Det var vel på sin plass at du ble kontaktet, og at det ble avklart at stolen var din. Det var innenfor Datatilsynets regler for bruk. Stoler har gjentatte ganger blitt flyttet av uvedkomne på kvelden eller natten.  
- Alle opptak slettes automatisk etter 7 døgn, men når Politiet har bedt om opptak av hendelser som etterforskes, får de kopi av relevante sekvenser. Det er iht. reglene.

#### 7: Vaskeri

Styreleder: VIPPS kan nå benyttes til betaling, som alternativ til PayPal.

#### 8: Garasjer

NN: Jeg ønsker å ta av fjærene på garasjedøren fordi min motoriserte døråpner ikke fungerer godt med fjærene på.

#### 13: Linderud senter / Citycon – Utbyggingsplaner

Nestleder: Plan- og Bygningsetaten har nå satt saken til avsluttet, etter at CityCon har erklært at de ikke vil gå videre med planene. Det skjedd etter at CityCons arkitektfirma **Mad** sendte inn en revidert plan som begrenset seg til areal som CityCon allerede eier.

#### 17: Velferdssaker

Styreleder: Vi planlegger å feire Borettslagets 60-års jubileum med en fest på Linne Hotel. (Se orientering under Eventuelt sist i referatet)

**Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.**

### 3. Årsregnskap for 2024

M. Raknerud: Beløpet i budsjett for trappevask er halvert fra sist år.

Styreleder: Vi har byttet firma, og valgt en rimelig profil. Det er mindre klager enn før. Husk at klage på vasking må leveres på vaskedagen.

H.K. Stagrim: Rengjør firmaet også vaskeriene? Der er det ikke så bra renhold.

Styreleder: Der er det mulig det bare skal utføres vask hver måned. Det må sjekkes.

**Vedtak: Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.**

### 4. Fastsettelse av styrehonorar

Styreleder: Vi ber om økning fra 325.000 til 350.000 Kr. Da blir styrehonoraret på linje med det som er vanlig i andre lag: ca. 1000 kr. pr. leilighet.  
Varamedlemmer som møter på styremøte sammen med det faste styre-medlemmet får nå godtgjørelse. Vi ønsker å engasjere varamedlemmene slik at de holder seg oppdatert.

**Vedtak: Styrehonoraret økes til 350.000 kr.**

### 5. Forslag

#### 5.1 Endring av vedtekter: Styret kan utnevne stedfortreder for varamedlem

Forslagsstiller: Styret.

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

#### 5.2 Låsbare sykkelboder for el-sykler som kan leies, med lademulighet

Forslagsstiller: Trine Tinglum

H.K. Stagrim: Til dette burde det være mulig å søke om tilskudd.

Styreleder: Styret ønsker å kartlegge hvor stor behovet for slike boder er, og undersøke hvor de kan settes opp. Før det er gjort kan man ikke anslå noen kostnad.

**Vedtak: Styret kartlegger behov og kostnad.**

## 6. Budsjett for 2025

**Styreleder:** VVS er høyt for å ta høyde for utskifting av radiatorer og rør. Detaljer i personalkostnader er ikke stipulert fordi vikarbehovet vanskelig kan forutsees. Det vil fremkomme av regnskapet i ettertid.

**Vedtak:** Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

**Vedtak:** Revisors beretning for regnskapet 2024 ble enstemmig godkjent.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styre

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

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

Styret for 2025-2026 er:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
- alle -	<b>styreleder</b>	Ole Jørgen Hernæs	EM. 18	706	Ikke på valg i år
EM. 14-16-18	styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	EM. 18	205	Ikke på valg i år
	varamedlem	Per Ivar Alme	EM. 16	903	Ikke på valg i år
EM. 20-22-24	styremedlem	Tore Botne	EM. 20	908	Gjenvolgt for 2 år
	varamedlem	Asle Mandt	EM. 22	910	Gjenvolgt for 2 år
EM. 26-28-30	styremedlem	Saliha Sezen	EM. 30	1318	Gjenvolgt for 2 år
	varamedlem	Christine E. Johansson	EM. 28	116	Nyvalgt for 2 år
EM. 32-34-36	styremedlem	Tor Erik Hjertøy	EM. 34	1222	Ikke på valg i år
	varamedlem	Mette Fjeldly	EM. 32	920	Ikke på valg i år

### 7.2 Valg av valgkomité

Gro Brenden har fungert som leder for Valgkomitéen. Hun fortalte om manglende deltakelse fra de andre valgte medlemmene, som heller ikke var til stede på møtet.

- På oppfordring sa Filip Henriksen seg villig til å delta i ny valgkomité for EMv 26-28-30.

**Vedtak:** Valgkomitéen ble enstemmig valgt.

Valgkomitéen for 2025-2026 er:

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

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

## 8. Avslutning

**H.K. Staarim:** Er det mulighet for å ha en ekstern kandidat for styreleder – hvis det ikke er mulig å finne noen frivillig blant andelseierne?

**Styreleder:** Ja, Generalforsamlingen er suveren i sitt valg av styreleder.

### Rettet av referenten:

Vedtektenes §11.1 Styrevalg lyder:

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

- Styreleder
- 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

.....

Dagens vedtekter tillater altså IKKE en ekstern kandidat for styreleder.

**Styreleder:** Vedlegget med regnskap for Linderud Fellesstyre gjelder lokalene i EMv.12 der vår forretningsfører holder til. Disse eies i fellesskap av Boligsameiet Linderud 1, Linderud Borettslag II, Boligsameiet Linderud III og Linderudveien Boligsameie.

- Den formelle delen av generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19:50.
- Et ufornøyet «Eventuelt» etter dagsordenen var åpent for spørsmål, se siste side.

–o–

  
Tor Erik Hjertøy  
møteleder

  
Tore Botne  
referent

  
Filip Henriksen  
protokollvitne

  
Morten Vestli  
protokollvitne



## 9. Eventuelt (ikke del av den formelle generalforsamlingen)

### 60-års Jubileumsfest for Linderud Borettslag II

Festkomité: Hanne K. Stagrim, Gro Brenden, Kirsten Berg, Gerd Bjørge

Hanne K. Stagrim orienterte:

- Festen er planlagt 12. september 2025 kl.18, på Linne Hotel.
- For voksne deltakere.
- 3-retters middag med mulighet for alkohol til maten.
- Underholdning.
- Man betaler egenandel (pris ikke fastsatt).
- Invitasjon/påmeldingsskjema vil bli sendt ut.

### Avtrekksvifter - Tidsstyring

NN: Kan viftene startes kl. 06 om morgenen? Noen av oss dusjer tidlig.

Styreleder: Tidene er satt slik som for de gamle viftene, for å unngå støy om natten.

### Takterrasser?

NN: Har man vurdert å bygge takterrasse på blokkene ?

Styreleder: Dette har jeg ivret for, derfor går den midterste av heisene i hver blokk opp til taket. Det er stort potensiale, men mye vind gir behov for skjerming. Det er bygningsmessige utfordringer – Overtaket kan ikke bære en terrasse. Dette vil bli dyrt.

### Skifte av vinduer - NÅR?

NN: Vinduene i leiligheten min er så dårlige at de burde skiftes snarest. Jeg kan betale for det, men det vil være bortkastet hvis Borettslaget skifter samtlige vinduer om et år eller to.

Styreleder: Ja, det er et dilemma. Det er ikke sikkert at nye vinduer blir av samme type som nå når vi skal bytte ut samtlige. Det vil en fremtidig generalforsamling bestemme.

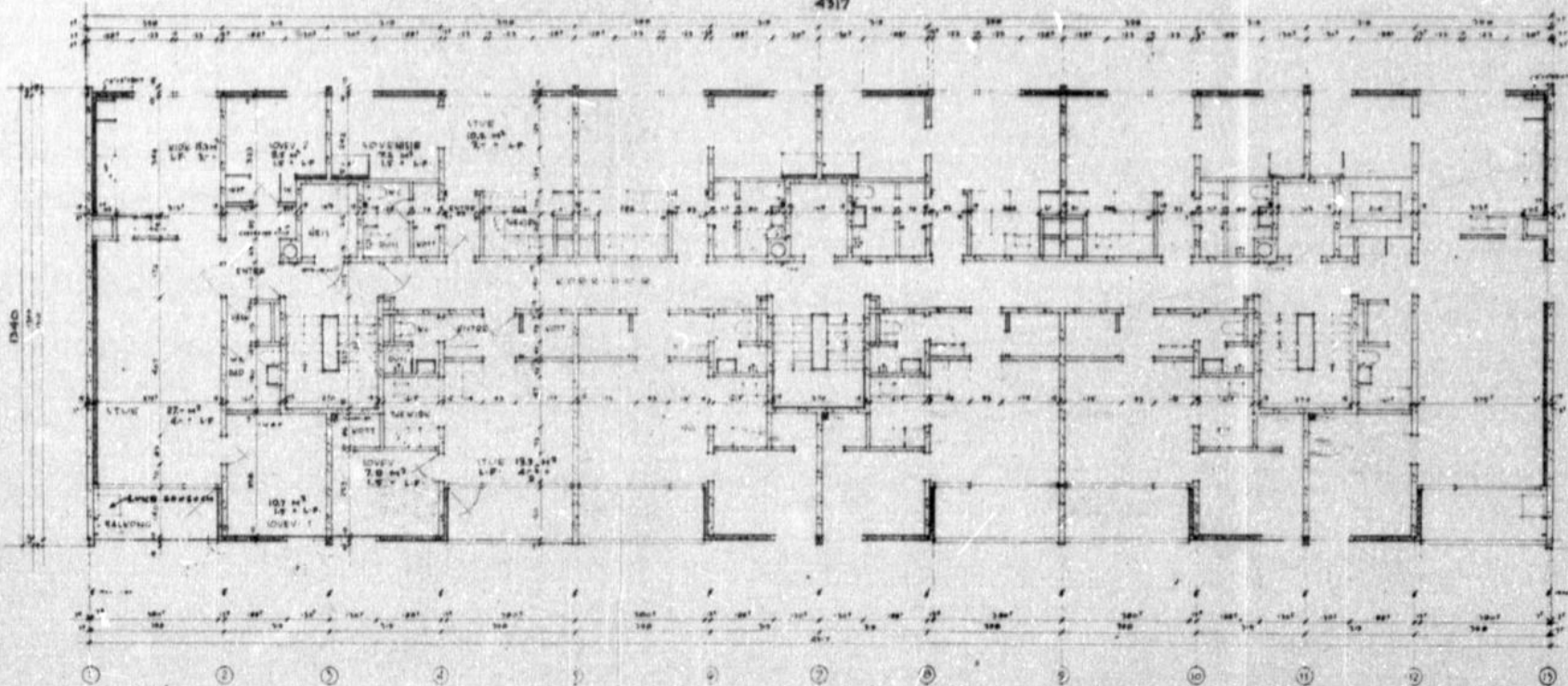
### Narkosalg på parkeringsplass ved EM32

K. Berg: Jeg ser rett ut på parkeringsplass der det stadig foregår åpenlyst narkosalg.

Styreleder: Politiet er ikke entusiastiske når man ringer inn og melder slikt. De tar imot meldingene, men jeg får inntrykk av at jeg forstyrrer dem i viktigere arbeid.

Eventuelt ble avsluttet kl. 20:15.

4317



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 15 SEP 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 20 SEP 1968

MATERIALLEGENDE  
 [Symbol] 100% TRE  
 [Symbol] 100% BETONG  
 [Symbol] 100% STÅL  
 [Symbol] 100% KALKULERING  
 [Symbol] 100% ANNETT

S4 LINDERUD  
 SKIVEHUS 7/2VÆRHS  
 Skala 1:50 RAN 4 + 0 ETG.  
 0133

Gnr. 88 Bnr. 300

Erich Mogensensvei 14-16-18

Jnr. 1961-2368

Boligblokk med butikker og garasje  
+ fyrhus

Bygningsenhetnr.:

80221657

OSLO BYGNINGSKONTROLL				TILSYNSOMSLAG	
Meldt SER <u>90-2-80</u> Type <u>7) D</u>				Pus- og innredningstil.	
				Brukstillatelse <u>2/2-68</u>	
				Meldinger:	
				<u>2/2-68</u>	
				<input checked="" type="checkbox"/> Eiendoms- og skattetakskontoret.	
				<input checked="" type="checkbox"/> Vannavgiftskontoret	
				<input type="checkbox"/> Opplysningsvesenets kartverket	
				<input type="checkbox"/> Brunnvesenet	
				<input type="checkbox"/> Helserådet	
				<input checked="" type="checkbox"/> Veivesenet	
				<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og kloakkvesenet, rør- og	
				<input type="checkbox"/> Pipestest	
				<input type="checkbox"/> Parkvesenet, hagebrukskontoret	
				<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>	
Sanert <u>3/3-80</u> B. 7555				TILSYNSOMSLAG NR. <u>279-62</u>	
date <u>          </u> sig.				Ferdigbesiktigelse	
Film foreligger <input checked="" type="checkbox"/> i				Kan ferdiggjøres	
				Oslo, den <u>          </u> 19 <u>62</u>	
Arbeids art <u>Boligblokk m/butikker og garasje + fyrhus</u> (skivehus i 12 etasjer) B. 6. 388125				Ferdiggjørt: <u>          </u>	
Ansvarende <u>Mester Josef Andreasen Bank Gylt. 3, 0162</u>				Byggestilling <u>Gravetill. 4/9-62</u>	
Gårdnr. <u>88</u>	Braknr. <u>300</u>	Parcell <u>kv. 3. 4</u>	BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO		
Plat. nr. <u>Linderud</u>			D. J. nr. <u>02768</u>		
Adresse <u>Erich Mogensensvei 14-16-18</u>			Mottatt <u>21 JUL 1961</u>		
			Gnr. <u>          </u> Bnr. <u>          </u>		
			Bl. nr. <u>          </u>		
Byggh. Statistjefestemennenes Boligbyggelag w/sos. insp. Skaug Linderud Berettslug. / Kreditkassen Eiendomsord.					



11.	Teknikerutrustning og tekkning Materialer, konstruksjon, dimensjoner, antall og plassering av tak- og ventilasjon (inkl. beskrivelse av utrustning og typ.)	Oppforet ventilert trettak med fall mot innvendig nedløp. Støpt gsmms. 1) armert betong - ca. 21cm. 2) isolasjon - 2 lag 5 cm sydde mineralullmatter 3) oppskoledde sperrer, 1" takbord, 2 lag takpapp. Sentralfyrhus - nedforet tak med ventilasjon - rørbitspuss, 10 cm isolasjonsmatter, luft, 18 cm armert betongdekke, membranisolasjon, asfaltbelegg.
12.	Oppbygg over tak Materialer, konstruksjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til søle.	15 cm armert betong, 10 cm lettbetong. 3 stk. oppbygg 4 6,4 x 6,6 x 2,5 m. heisemaskin- og vifterom. Oppbyggene bindes sammen med terrasser og pergolatak mellom dem. 4 stk. ventilasjonskammer med motorhus direkte på tak 4 ca. 1,5 x 1 m.
13.	Balkonger, terrasser, karnapp og andre fasadeframprøp Materialer, konstruksjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, rekkverktyde.	Balkonger: 3,5 x 1,5 m. inntrukne, støpt plate - 2 cm isopor mot støpt dekke og mot vegg - 78 stk. Rekkverktyde - 1,10 m. Takterrasse: se pkt. 12 - 2 stk. 4 6,4 x 7,5 m. Rekkverk: 1,10 m. Baldakiner over innganger: 4 stk. 4 3,5 x 1,10 m. Sentralfyrhus: Parkeringsplass med rekkverk: 40 x 9,5 m.
14.	Innvendige trapper Materialer, konstruksjon, tilbrekks og høyde, stigningsforhold, rekkverktyde, lyfthold, evt. eventu. røykstakk. Utvendige trapper	Støpt trapphus - prefabr. trappeløp og pososer av betong. Brekde: 1,10 m - lysåpning mell. rekkverk 40 cm - 0,7 m. Fri høyde: min. 2,40 m, stign. forhold: 0 = 16,5 cm, 1 = 25,7 cm. Lyfthold: overlys 4,3 x 0,9 m. o/trapp m/rekkverk. Rekkverktyde: 0,9 m. Sentralfyrhus: 3 = 1,0 m - 0 = 0,17 m, 1 = 0,25 m. Rekkv.h.: 0,9 m.
15.	Piper og ildsteder Materialer, konstruksjon, dimensjoner, antall ildsteder pr. pipe, ildsteder av Hå. Piser med utløp eller godkjent skjøtning.	Butikken: B = 1,0 m - 0 = 0,17 m, 1 = 0,25 m - rekkv.h.: 0,9 m. - 1 stk. trinn 4 0 = 0,15 v/novedning. - terrenstrapp B = 1,5 m - 0/1 = 0,15/0,3 m.
16.	Spesielle konstruksjoner Konstruksjonsplaner og statiske beregninger.	av bygn. teknisk konsulent Hylland.
17.	Drenering Kort beskrivelse, skisse med ledningsforløp og angivelse av jordoverflaten. Det skal vises til Oslo vann og kloakkvesen. Reglement, instruks og bestemmelser for anlegg.	Adi pkt. 15 ovenfor - piper og ildsteder. Ingon ildsteder i skivehuset. Kun fyrpipe i forbindelse med sentralfyrrom. Fyrpipe: 3 nedre etasjer: 25 cm ildfast, 12 cm isolasjonsmasse, 12 cm tegl. Øvrige etasjer: 12 cm ildfast, 12 cm tegl, 12 cm isolasjonsmasse, 12 cm tegl. Sjøpnekkast - 10" rør, sjøpnekk på inngangsplass, stålglattet med sement.
18.	Sanitaranlegg Særskilt melding til Oslo vann og kloakkvesen innledes av autorisert rørløper.	Adi pkt. 17 ovenfor - drenering. To rader 3" drenerør, fall min. 1:100 fært til drenerum og videre til overvannsledning. Fast moreneris.
19.	Rom til vask og tørk av tøy For vedtattlegg sendes særskilt beskrivelse.	Adi pkt. 18. Innledes av Oslo Rørleggerbedrift A/S (ORAS)
20.	Ventilasjonsanlegg Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon ad særskilt melding innledes. Hø. Begler for ventilasjonslegg i Oslo.	Felles vask-, tørke- og rullerom for hele bygn. Utstyret med vaskemaskiner, bløtekar, sentrifuger og tørker samt elektrisk rull. Fall til sluk (vaskeromsgulv) og forskriftmessig ventilasjon. Vinduer i vaskeri og strykerom. Mekanisk ventilasjon. Anmeldes særskilt v/ Oslo Rørleggerbedrift A/S (ORAS) - også for butikk.
21.	Oppvarmingsystem Omskr. elektrisk sentralvarme. Kort beskrivelse. Fyringsanlegg meldes særskilt til Oslo brannvesen.	Sentralvarmeanlegg med sentralfyrhus som betjener blokkene B1-2-3 (anmeldt tidligere), skivehusene B1-2-3-4 (anmeldt herved), og blokkene B4-5-6-7 (som anmeldes senere).

## OSLO BYGNINGSKONTROLL

## Ekspedisjonsdokument

Helsøråd

Arbeidsgiver	CC/1 M. Mørud,	Arbeidsnr.	61/2366	Arbeidsnr. i Oslo	1-2-1
Arbeidssted	Helligblake i/butikken og garasje + trykke (aktiverte i 12 et. 3) S.S.	Arbeidsdato	21/7-64		
Bygninger nr.					
Erstatning	Statistjeneste som hos Helligblake, deling 4/108-118, R. S. S. S., postboks 1, Drammen, t. 17.				
Byggeseddel	Ark. F.3. Flatoa, Nærbust, 23, v. 10.				

Oversendes i anledning  
brukstillatelse/inspektorgang.

11 JAN 1964

R. Valde

AHJ/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

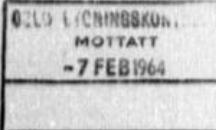
Brukstillatelse anbefales.

Oslo Helsøråd, 15. januar 1964

J. Niessen

bn.

A. Kjølmoerud



TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL  
T. andheimveien 5<sup>te</sup> 41 72 00

Byggemelding 1 J.nr. **54**  
for nybygg og større ombeder  
Innsendes i 2 ekpl.

Prosjektets adresse: Linderud 88 1 del av  
Statstjenestemennenes Boligbygg  
og v/assallinspektør K. Skaug, Poststyret, Dronningensgt. 15 - 41 77 00  
Arkitekt m.n.s.l. P.S. Platou Rådhusgaten 23 - 42 09 26

Arbeidsart (sett til):  
 Nybygg  Tilbygg  Fløybygg  Ombygging  Hovedtre. Annet:  
Bygningens art (sett til):  
 Leilighet  Tomannsb.  Flørmannsb.  Skolehus  Skolebygg  og kontor.  Tre  Mur  
 Verksted og  
fabrikk  Off. bygg  Garasje  Brakke, stor,  
ulov. Annet: Sentralfyrhus  Betong  Annet

Følgende tegninger vedliges:  
Situasjonsriiss m: 1:1000 - bl.nr. 5 eksemplarer  
Plan av kjelleretasje, underetasje  
og normaletasje m: 1:100 - bl.nr. 110 - in duplo  
Fasader - nord og vest " " " 111 " "  
" - syd og øst " " " 112 " "  
Snitt, takplan, takoppbygg, snitt  
av sentralfyrhus " " " 113 " "

De på situasjonsriisset oppførte naboer og grensere er varslet: Skivehuset har betegnelse 3 4  
Kvittering fra nabo eller postvesen vedlegges. Byggemelding er selv ansvarlig for riktig versjon i boligfeltprosjektet -

Ensomt: Linderud  
Se vedlagte oppgave over naboer, og Postverkets  
kvittering for rekormandert forsendelse av nabovarsler.  
BYGNINGSKONTROLLEN  
nr. 8022/1657

Det søkes unntak fra: I anledning:

Bygningskontrollens i:  
Byggesaker, kop. i pkt.  
OSLO BYFLANKONTOR  
005012 26. JUL 61  
BIL. Nr. 2/8

Brutto areal:	Utryk av bygningens areal	Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med v.a. 1/2 1/3	Fyring E O S	Brutto areal av køkken, kjøkken-om.
Kjeller 89 + 540 m <sup>2</sup>		78	3 rom + kl.	X X X	X	Kjøkken:
1. etasje 244 m <sup>2</sup>						121 m <sup>2</sup>
Underetasje 553 + 244 =						
1. etasje 577,5 m <sup>2</sup>						
2. etasje 577,5 m <sup>2</sup>						26 m <sup>2</sup>
Sum br. areal 9088,5 m <sup>2</sup>						2756 m <sup>2</sup>
Uthus, garasj.						
						Antall verdi av byggesaker (inkludert 1961)
						4.750.000,-

Med budsum menes i. s. skattevernet, arbeidsrom, lager, portier, skredder o. l. 860-226

1) Med budsum menes i. s. skattevernet, arbeidsrom, lager, portier, skredder o. l. R. A. - OSLO



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

HEISKONSULENTEN AS  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201712159-6 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Dato: 27.09.2018  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: ERICH MOGENSØNS VEI 14 OG Eiendom: 88/300  
18

Tiltakshaver: LINDERUD BORETTSLAG II Adresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS,,  
Vollebekkveien 2b, 0598 OSLO

Søker: HEISKONSULENTEN AS Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129  
OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av  
bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Erich Mogensøns vei 14-18

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to heiser, mottatt 24.08.2018.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712159			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	E1		1/10

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### Klagefristen er tre uker

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

Saksnr: 201712159-6

Side 2 av 2

**Plan- og bygningssetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
LINDERUD BORETTSLAG II, v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS,, Vollebekkveien 2b, 0598 OSLO, ole.joergen.hhernaes@linderudbo.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Løren

**Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

**[nordvikbolig.no/kontorer/loren](http://nordvikbolig.no/kontorer/loren)**

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

**948 75 301**



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

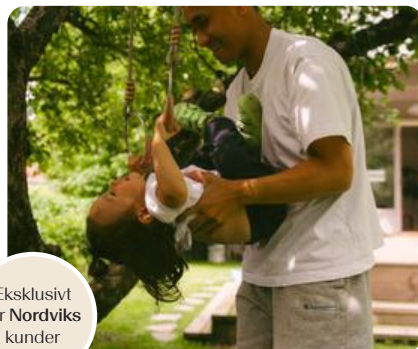
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **16 700,-**

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 TEPER** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Erich Mogensøns vei 16 0594 OSLO

Betegnelse: Gnr 88, bnr 300 (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



