NORDVIK

Armauer Hansens gate 1

2 soverom | 88 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Armauer Hansens gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
152	Vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.10.2026

Nøkkelinformasjon



Vakker og innholdsrik hjørneleil. o/2 plan i ærverdige Lindern hageby | Peisovn | Fantastisk bakgårdshage | Må oppleves!

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**9 991 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 573,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Andel**

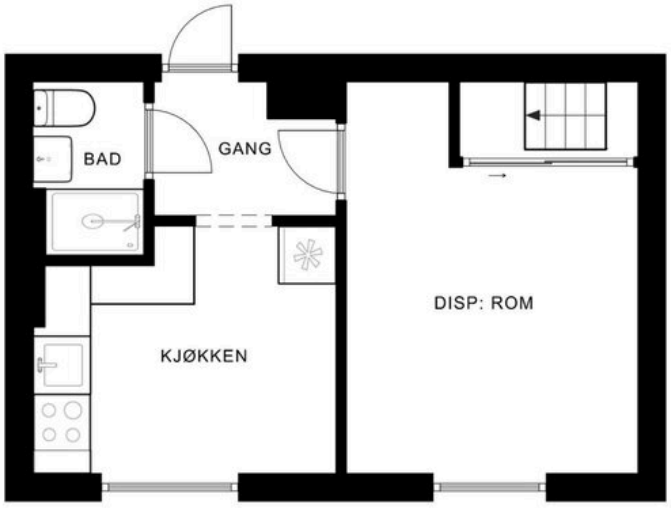
Kort fortalt

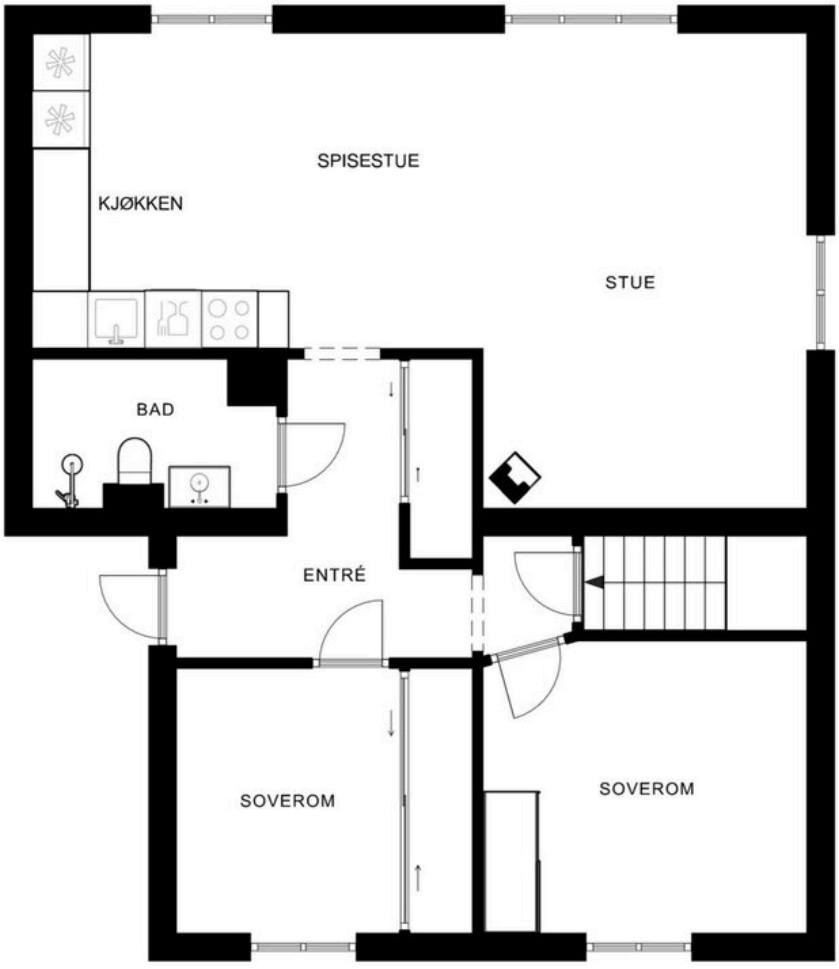
Velkommen til Armauer Hansens gate 1 beliggende i Lindern hageby som er kjent for sin vakre nybarokke arkitektur, frodige og idylliske kvartalshager og rolige atmosfære. Boligen ligger i enden av bygget og har store, høye vinduer mot tre himmelretninger. Sammen med den generøse takhøyden gir dette en lys og luftig atmosfære med flotte, gode rom. Leil. er utvidet med kjelleretasje med egen inngang.

Nydelig hjørne/endeleilighet over to plan
Nytt, lekker bad oppusset i 2026
Åpen, moderne kjøkkenløsning
Hjørnestue med kleberstensovn
Enkel adkomst kun en liten trapp
Innredet kjeller med egen inngang
Vakre hageanlegg med mange uteplasser
Meget barnevennlig med skjermede lekeplasser
Et eldorado for den aktive og urbane familien
Ingen forkjøpsrett og lave omkostnin

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 32 kvm





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.












HELLSTRØMS
VERDEN











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0286/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Gnr 220, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 87 i Lindern Kv 2 Borettslag, org.nr. 954490254

Selger
Hanne Merete Ramstad

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 991 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 000 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 26 kvm. Entre, kjøkken, disp rom og bad
BRA-e: 6 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 62 kvm.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol hele dagen mot Arm. Hansensgate. Kveldssol i vindu som vender mot arm. Hansensgate 3, og skygge på soverom mot bakgård. Veldig bra om sommeren.

Innhold
1. etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
U. etasje: Entre, kjøkken, disp. rom og bad.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 6 kvm i felles kjeller.

Standard
Inngangsparti
Boligen ligger perfekt til for dem som ønsker en enkel adkomst med en liten trapp opp til 1. etasje. Passer fint for barnefamilier eller deg som ønsker en enkel tilværelse.

Entre
Åpen og fin entre med garderobeoppheng og god plass til sko og ytterklær. I tillegg er det en romslig plassbygget skyvedørsgarderobe

Stue og kjøkken
Boligen har et stort og flott allrom i vinkel med vinduer og lys inn fra to sider.
Kjøkkenet har moderne innredning fra Norema med glatte fronter og benkeplater i lekker granitt. Det er nedfelt utslagsvask og integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp samt frittstående oppvaskmaskin.

Mellom stue og kjøkken er det god plass til stort og hyggelig langbord for å samle familie og venner til

koselige middager.

Stuen er lys og romslig med god plass til stor sofagruppe. Du får lyset og solen inn fra to sider og de store vinduene med dype vinduskarmer gir stuen ekstra særpreg og karakter. I stuen er det også montert en moderne kleberstenspeis som gir lun og fin varme vinterstid. Borettslaget har nylig hatt er piperehabilitering.

Bad
Leiligheten har et nyoppusset bad fra 2026 med eget særpreg og eleganse. Badet er innredet med dusjnisje med regndusj og hånddusj, baderomsinnredning med duggfritt speil med lys, vegghengt toalett og lekker servant med fine detaljer. Det er opplegg til vaskemaskin i plassbygget skap.

Soverom
Det er to soverom i boligens 1. etasje. Begge rommene har god størrelse og praktiske skyvedørsgarderober. Rommene har en sval og fin beliggenhet ut mot hagens nordside.
I underetasjen blir et av rommene også benyttet som soverom. Dette er ikke godkjent som soverom.

Fra gangen oppe fører en trapp ned til boligens underetasje som har egen inngang via kjelleren. Dette arealet har dagens eier kjøpt av borettslaget og fått godkjent hos kommunen som en del av boligen. Opprinnelig var underetasjen innredet med soverom, bad og disponibelt rom, samt med en trapp som var mindre bratt og mer egnet som adkomst opp og ned mellom etasjene. Dagens eier har i ettertid endret trappen til en flukt trapp og innredet etasjen med kjøkken, disponibelt rom og bad. Eier har tidligere brukt enheten til utleie. Ifølge selger har borettslaget godkjent utleien, men enheten er ikke godkjent av kommunen som egen utleiedel.

Entre i underetasjen:
Adkomst via kjellerinngangen med egen adkomst. Entre med garderobeoppheng.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med enkel innredning og spiseplass. Det er komfyr og kjøl/fryseskap.

Disponibelt rom
Innredet rom med skyvedørsgarderobe og seng. Flukt trapp opp til leilighetens 1.etasje.

Bad
Enkelt bad med dusjnisje, ny servant og skapinnredning med speil og toalett.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobeskapene i leiligheten, er det en disponibel kjellerbod.

Vaskerom
Selger opplyser at hun har fått tillatelse av styret til å installere egen vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskerom samt varmtvannsberedere i boden under trappen. Maskinene har egen kurs til selgers strømskap i flg. selger. Se mail fra styret i salgsoppgaven vedr. betingelser rund eiers plassering av varmtvannsbereder og vaskemaskin/tørketrommel i fellesarealer.

Felles hage
Det store, felles gårdsrommet er en vesentlig del av bokvaliteten på Lindern. Her ligger plenarealer, sittegrupper og lekeplasser mellom bygårdene, omgitt av store trær, syriner, roser og peoner.
Flere oppholdssoner gir mulighet til å finne en plass i solen, spise ute eller samles med naboene. For barna er det lekeapparater, fotballbane og bordtennis.
Gangveiene gir plass til små sykkelturer mellom lekeområdene. Borettslaget har egen portner som blant annet følger opp uteområdene. Nabomiljøet har tradisjon for felles arrangementer, med markeder, gatefest, 17. mai-feiring og julegrantenning gjennom året.

Parkering
Beboerparkering i Armauer Hansens gate og tilhørende sidegater i området. Ellers disponerer borettslaget 20 faste p-plasser, alle med motorvarmeuttak, som tildeles etter ansiennitet. Også mulighet for leie av parkeringsplass i Adamstuengarasjene (ca. 200 meters gange).

Modernisering og påkostninger
Selger har utført følgende oppgraderinger av boligen:
2026 - Nytt bad
2026 - Malt soverom og rom i underetasjen
2026 - Ny baderomsinnredning på badet i underetasjen
2025 - Malt stue/kjøkken og soverom
2011 - Nytt kjøkken og nytt gulv stue/kjøkken
2001 - Etablert bad i underetasjen

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ferdig renovert i juni 2026. Sebastian Smalec koordinator av riving og badefliser etc., membranleggeren, Elektrikergruppen (varmekabler og lys), Døgnvakta (rør).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranleggeren.no. Bilder av membran ligger i boligmappa. Arbeid utført april 2026.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ferdig renovert i juni 2026. Sebastian Smalec koordinator av riving og badefliser etc., membranleggeren, Elektrikergruppen (varmekabler og lys), Døgnvakta (rør)

Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har oversikt over dette. Piperenovasjon ble foretatt høst 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har oversikt over dette. Drenering og membran ble lagt på utsiden av vegg mot kjellerleilighet i 2000 tror jeg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako? Info ligger i boligmappen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sist tror jeg var i 2014.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det monteres el-ladere i Arm. Hansensgate.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bortettslaget vet nok det. Det ble staket opp i Geitemysveien v Joker da naboen over gangen hadde problemer på badet sitt.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken til stue i 1992. Utbygging av kjeller i 2001 er godkjent av Bygg/plan og dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Jeg utførte radonmåling for ca 10 år siden. Verdier under grenseverdi, men anbefaler ny måling om under etg. skal brukes som soverom.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ikke i min bolig, men i naboleilighet som beskrevet over for 20 år siden?

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har sett munkelus i badet på kjeller. Holder seg borte når lyset står på.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Bygg og plan godkjente bolig som rom for varig opphold i 2001.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling var foretatt da leilighet ble kjøpt i 1986. Ny takst i 1996 da min partner ble kjøpt ut.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Har brukstillatelse for kjellerleilighet.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte
Byggemåte:
- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i sparestein/tegl.
- Etasjeskille av tre.
- Yttervegger oppført med teglstein med påfyllende bindingsverk.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2007.
- Taket er oppført med valm-takkonstruksjon.
- Taktekking er ukjent.
- Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

Etasjeskille og gulv på grunn TG-2
Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
7 mm høydeforskjell på soverom 1.
20 mm høydeforskjell på soverom 2.
TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighete som dette, og er heller ikke unaturlig alder tatt i betraktning.

Oppsummering av ildsted TG-2
Leiligheten er oppført med pipe. Ildsted er plassert i stue. Det opplyses om utbedring i sommer 2026 på hele pipeløpet i regi av brl.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det registreres sprekker i innvendig brennplate. Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.
TG2 settes med bakgrunn i sprekk i innvendig brennplate.
Årsak: Det er registrert sprekk i innvendig brennplate. Sprekkdannelsen kan skyldes varmepåkjenning og termiske bevegelser over tid, mekanisk belastning, aldring eller forhold ved montering. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell
kontroll alene.
Konsekvens: Skadet brennplate kan redusere den tiltenkte varme- og brannbeskyttelsen i ildstedet. Dersom skaden utvikler seg, kan det oppstå økt varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner og brennbart materiale. Forholdet bør derfor avklares av kvalifisert fagperson før videre bruk vurderes som uproblematisk.
Anbefalte tiltak: Det anbefales at ildsted og tilhørende røykrør kontrolleres av kvalifisert fagperson, eksempelvis registrert ildstedsmontør eller feiervesen og tiltak utføres deretter.

Oppsummering av kjøkken TG-2 i underetasjen
Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Dog en liten skade i benkeplate. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt er montert.
Lekkasjesikring er ikke montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.
Sikkerhet:
Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.
Avtrekk:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Tilstandsgrad avtrekk TG-2
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Oppsummering av kjøkken TG-2 i 1. etasje
Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av Norema Kjøkken Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og frittstående oppvaskmaskin. Mellom over- og underskap er det flislagt. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.
TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.
Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
Kullfilter:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt

risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.
Tilstandsgrad avtrekk TG-2
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Oppsummering av vannledninger TG-2
Vannrør er oppført med noe kobber og hovedsaklig rør i rør. Vannrør av kobber har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i hybel og 1.etg.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør. Deler av rørkursene i fordelerskapet (hybel) er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. TG2 settes med bakgrunn i alder på dekket av anlegget (kobber)
Årsak: Alder på deler av kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Kan være utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Oppsummering av bereder TG-2
Det er oppført 2 stk beredere plassert under trapp. Det er oppført en 120L samt en 198L v.v bereder. Bereder er 19 og 11 år gamle. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
TG2 settes med bakgrunn i alder på bereder fra 2007, beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og da bereder (198L) er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Alder 120L:
Årsak: 120L varmtvannsbereder er på slutten av forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen fra 2007 for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.
Plassert i tørt rom:
Årsak: Beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.
Tilkobling:
Årsak: Varmtvannsbereder (198L) er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

Oppsummering av ventilasjon TG-2
Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad 1.etg. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.
TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.
Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad i underetasjen
Oppsummering av overflater TG-2
Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Dette hindres av gulvskinne. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 2-4år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.
TG2 settes med bakgrunn i alder, fallforhold og da lekkasjevann ikke vil ledes sluk.
Fall:
Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.
Oppkant ved våtsone:

Årsak: Oppkant ved dusjsone er høyere enn terskel, noe som hindrer naturlig avrenning mot sluk. Dette indikerer manglende prosjektering eller utførelse i henhold til krav til fall og vannhåndtering i våtrom.
Konsekvens: Vann vil kunne renne ut av våtrommet før det når sluk, noe som gir betydelig risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner. Løsningen anses som en funksjonssvikt og avvik fra gjeldende byggtekniske krav.
Anbefalte tiltak: Forholdet må utbedres ved å sikre korrekt avrenning mot sluk.
Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2
Sluk er av type plastsluk. Det er synlig mansjett i klemring. Det er ikke tilfredstillende tettesjikt rundt rørgjennomføringer. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 2-4år. Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder/utførelse på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.
Det er fremlagt kvitteringer fra utførende arbeider.
Alder:
Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.
Utførelse:
Årsak: Mangelfull utførelse på gjennomføring.
Konsekvens: Manglende tettesjikt rundt gjennomføring øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2
TG2 settes da det registrers skade/slitasje på baderomsinnredning. Det opplyses at denne blir skiftet og er hensynstatt i rapporten.
Oppsummering av fukt TG-2
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten forhøyede fuktverdier.
Det registreres bruk av dampsperre. TG2 settes da det registreres bruk av dampsperre.
Konsekvensen ved bruk av dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperra lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.lign.) Det registreres i dette tilfellet ingen påviste skader men forholdet bør overvåkes.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Oppsummering av trapp TG-3
Innvendig trapp mellom hovedetasje og kjeller er bratt og har en bredde på ca. 60 cm. Trappen vurderes å ha mangelfull brukssikkerhet og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming og sikker adkomst. Det må påregnes tiltak for å etablere en trappeløsning med tilfredsstillende bredde, stigningsforhold og sikkerhet. Utbedring kan medføre behov for bygningsmessige tilpasninger rundt eksisterende trappeløp.
TG3 settes da trappen ikke er en godkjent trappeløsning.
Utbedringskostnader 20.000-100.000
Årsak: Trapp er ikke godkjent.
Konsekvens: Eksisterende trapp medfører økt risiko for fall og personskade, samt begrenset og lite funksjonell adkomst til kjeller.
Anbefaler tiltak: Trappen anbefales ombygget eller erstattet med ny trapp som tilfredsstiller gjeldende krav.

Bad i underetasjen:
Oppsummering av ventilasjon TG-3
Rommet har tilluft ved terskel. Rommet har ingen form for avtrekk. TG3 settes da ventilasjonsløsning ikke er tilfredstillende.
Utbedringskostnader Under 20.000
Årsak: Manglende avtrekk fra badet.
Konsekvens: Ingen avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning og økt risiko for kondens, mugg og skader på materialer. Dette vurderes som et avvik fra forskriftskrav.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad TG -IU

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU
Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i 1.etg. Anlegget er utført som delvis skjult anlegg. Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold. Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang. Det foreligger samsvarserklæring fra Elektro Gruppen AS på deler av anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.
Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer. Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke. Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken oppe og nede, samt vaskemaskin og tørketrommel i kjeller medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge bad.
- Varmekabler i alle rom kjeller.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 20 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 573,- pr. mnd.
Inkluderer: Komm.avgifter, løpende vedlikehold, kabel-tv og bredbånd, festeavgift, vaktmestertjenester, portner, bygningsforsikring og trappevask.

Fordelingsnøkkel:
Bredbåndsavgift kr 580,-
Felleskostnader kr 3 993,-

Opprin. areal 72 kvm. Utvidet areal kjeller 20 kvm. 01.09.02

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 069 605,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 278 420,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv II og utgjør eiendommene Armauer Hansens gate 1,5,7,9 og 11, Fayes gate 2,4,6,8,10 og 12, Geitmyrsveien 56 og 58, Linderngata 10 og 12 med festerett til grunnen.
Bygningene er vernet som kulturminne (tidligere oppført på Byantikvarens Gule Liste i Oslo).

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Styreleder: Per Aas
Adresse: Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted: 0455 OSLO
E-post: leder@lindernkv2.no

Borettslaget har egen portner. Portner Jarl Rosåsen ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS.
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.

FRA STYRELEDER
Borettslaget Lindern KV II har nylig foretatt en rehabilitering av pipeløpene og er i gang med branntekniske utbedringer.
Vår/sommer 2026 skal det skiftes en rekke vinduer i borettslaget som er skadet eller har behov for rehabilitering. Dette dekkes av oppsparte midler.

I løpet av de neste årene planlegger styret å rehabilitere avløpsrør og bunnledninger. Her er det sannsynlig behov for et låneopptak som vil medføre en økning i fellesgjeld, men det er ikke beregnet hva dette betyr for hver enkelt. Etter rørrehabiliteringen må også takene legges om. Dette prosjektet er noe man vet kommer, men det er ikke lagt planer for når det vil skje. Her er det også behov for låneopptak som medfører en husleieøkning.

Styrets arbeid 2025:

Piperehabilitering:
Dette har vært et av de største prosjektene. I januar 2026 ble arbeidet meldt ferdigstilt til PBE, med totalt 26 utbedrede piper.

Vindusutskifting:
Styret har gjennom 2024/2025/2026 arbeidet med å innhente tilbud på utskifting av ukurante vinduer (oppgangs-, tak- og butikkvinduer). Det ble avklart med Plan- og bygningsetaten at tiltaket er søknadspliktig, og søknadsprosessen pågår per mars 2026.

Brannsikring og HMS:
Det er gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra OBRE. Utbedringstiltak i Trinn1 ble igangsatt høsten 2025. Trinn 2, branntetting av etasjeskillere i fellesarealer og utskifting av slukkeutstyr ble igangsatt våren 2026. Det planlegges for Trinn 3, dokumentasjon og tegninger vår/sommer 2026.

Næringslokaler (Joker):
Styret håndterte oppsigelsen fra forrige leietaker (New Star Matsenter) grunnet helse og økonomi. En ny leieavtale på 5+5 år ble signert i mars 2026 med nye drivere.

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

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

Kommende perioder:

Rørrehabilitering:
Styret har over flere år arbeidet med planer for en omfattende rørrehabilitering i borettslaget, da røranlegget i stor grad stammer fra byggeåret 1918.
Basert på prøver tatt av Sintef er det konstatert at den tekniske levetiden er passert, og det er behov for tiltak innen en 0 - 5 års periode.
Status og prioritering (2025–2026)
Prosjektet lagt på is: På grunn av mer presserende og pålagte oppgaver, spesielt den omfattende piperehabiliteringen og branntekniske oppgraderingen etter pålegg fra brannvesenet, ble rørprosjektet midlertidig
stanset i 2025.
Nåværende tidsplan: Per mars 2026 foreslår styret å prioritere ferdigstillelse av brannsikring og vindusutskifting i 2026, for så å planlegge for oppstart av rørrehabiliteringen i 2027/2028.
Styret vurderer også muligheten av å utføre rør rehabiliteringen i flere faser for å fordele kostnadene ut i tid.
Akutte utbedringer: Selv om hovedprosjektet er utsatt, har styret gjennomført nødvendige utbedringer ved behov. Dette inkluderer rehabilitering av tette og underdimensjonerte rør i Linderngata 10/12 i 2022, samt utskifting av kjøkkenrør i Fayes gate 6 etter en vannlekkasje i 2025. I AH5-11 har det ved flere anledninger vært behov for innvendig spyling av rør ettersom de har tettet seg.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD SOM ER UTFØRT
2025/26: Utplassert nye håndslukkere i trapperom og igangsatt utbedring/branntetting av etasjeskillere i tråd med brannteknisk tilstandsvurdering.
2025: Utskifting av stålrør i 25 pipeløp etter pålegg fra Oslo brannvesen.
2025: Ett trapperom og to fellesarealer i kjeller er pusset opp av avdelseierne.
2024: Gjennomført en piperehabilitering og røyktest av 4

piper. Gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen. Malt oppgangen i Fayesgate 8A
2023: Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV
2023: Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4
2022: Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.
2022: Ferdigstille utbedring i Linderngata 10-12 inklusiv plen/asfalt/sykkelstativ
2022: Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11
2021: Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11
2021: Utbedring av avløprør Linderngata 10-12
2021: Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)
2021: Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene
2020: Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.
2020: Oppussing av tre oppganger (maling/lys).
2019: Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.
2014: Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører
2013: Vedlikehold av pipene
2012: Fleksible stålrør i alle piper som brukes.
2011: Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget
2008: Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter
2007: Oppussing av fasade og nye vinduer
2005: Utelys i gårdsrommet
2004: Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal
2002: Montering motorvarmer ved parkering.
2001: Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur. Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.
2000: Nye utgangsdører i hele borettslaget.
1999: Nye inngangsdører i hele borettslaget.
1989: Omlegging av taket

Årsmøtedokumenter, protokoll og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
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 styregodkjennelse. 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 styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen registrerte lån i borettslaget.

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.

Det kan bli tatt opp fellesgjeld etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 120 510,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 527 193 ,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 14 053,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader i brl.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.
Styret kan gi skriftlig tillatelse til husdyrhold dersom særskilte grunner foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake hvis det kommer berettigede klager.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77314582

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 529 kvm (Festetomt)
Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Borettslaget har festet tomt. Oslo kommune er grunneier, og festekontrakten er tinglyst 1955. Festekontrakten er forlenget på samme vilkår fra 01.11.2021 og løper til borettslaget eventuelt sier opp festet eller innløser tomten, jf. tomtefesteloven § 36. Årlig festeavgift er kr 142 446,- fra 01.11.2021 og inngår i felleskostnadene. Festeavgiften kan reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen, jf. tomtefesteloven § 15. Festekontrakten er tinglyst med bestemmelser om pant for forfalt festeavgift og om forkjøpsrett.

Eiendommen har store, åpne fellesområder rundt bebyggelsen opparbeidet med felles bakgård og gårdsrom, forhager, grøntarealer med plener og trær, asfalterte gang- og kjørearealer, lekeplass med lekeapparater, sittegrupper og sykkelskur. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere

avtaler om bruk. Forhagene er definert som fellesareal og ikke privat bruksareal; beboere må ta inn egne utemøbler etter bruk for å tilrettelegge for gressklipping. Eiendomsgrensene er basert på eldre kartdata og er ikke nøyaktig oppmålt. Arealet er hentet fra matrikkelen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 142 446,- pr. år
Festekontrakt datert: 17.08.1955
Festetid: 70

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i hht. konsumprisindeksen.

Radonmåling
Selger opplyser at hun har utført måling og at det var verdier under grenseverdi. Det anbefales å ta ny måling om under etg. skal brukes til utleie/soverom.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Stille og usjenert beliggende i attraktivt og barnevennlig strøk i idylliske Lindern hageby ved Adamstuen med gangavstand til St. Hanshaugen og Bislett. Kort vei til Ullevål sykehus, Lovisenberg sykehus, Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen, Blindern, og Majorstuen. Hagebyen består av grønne lunger og en stor og pent opparbeidet bakgård som er meget barnevennlig med lekeplasser og flere sittegrupper.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Servicetilbud:
Det er en praktisk nærbutikk rett rundt hjørnet, samt Joker på hjørnet Geitmyrsveien og General Birchs gt. Kiwi finner du på den gamle Veterinærhøyskolen. I Fayes gate ligger en koselig nyåpnet kafe; Håndbakst med kaffe, bakst og surdeig, og på hjørnet av Thereses gate og Ullevålsveien er det minimarked., vinmonopol og flere restauranter og kaféer. På Adamstuen finner du bl.a. Åpent Bakeri i Brageveien, med brød, bakst og uteservering, samt Oslo Raw på torget med plantebaserte kaker, kaffe og lunsjretter.

Skole og barnehage:
Det ligger flere private og kommunale barnehager i nærområdet, blant annet Lovisenberg Diakonale barnehage, NVH-barnehagen og Heftyes barnehage. Bolteløkka, Ila og Fagerborg er blant skolene i gangavstand. Det er kort vei til Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen, Blindern, og Majorstuen.

Kollektivtrafikk:
Lett tilgjengelighet til resten av byen med nærhet til både buss og trikk. Bussholdeplassene Tannlegehøyskolen og Fayes gate, samt trikkeholdeplass på Adamstuen er få minutters gangavstand fra leiligheten. Trikk 18 og 19 går fra Adamstuen og Buss 20 og 37 går mot sentrum og bl.a. til Skøyen.

Rekreasjonsmuligheter:
Du finner Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen med fine tur- og friluftsmuligheter i nærområdet. Her er det mulighet for aking og skøyter om vinteren og ballspill og solmuligheter om sommeren. Ellers tar det 15 minutters gange til Frognerparken og 20 minutter til Slottsparken. SATS Adamstuen ligger i Kirkeveien 159 og EVO Adamstuen ligger i Ullevålsveien 68. Samtidig har Bislett stadion også åpent for publikumstrening hvor man kan få seg en uforstyrret løpetur på bane.

Bebyggelse
Bygg med flott og særpreget arkitektur oppført i perioden 1919 - 1921. Lindern haveby består av 25 frittliggende gårder á 3 etasjer gruppert i fem kvartaler med i alt 525 leiligheter i tidens karakteristiske nybarokk stil med bratte saltak, Mansard tak og barokkdetaljer. Arkitektene: Harald Hals, Ferdinand Linthoe og Henry Coll.
Havebyen har adresser til Armauer Hansens gate 1, 5-21, 2-8, Eugene Hanssens gate 2, Fayes gate 1-13, 2-20, Geitmyrsveien 56-58, 62-76, General Birchs gate 7, Linderngata 1-9, 2-12, Ole Jacob Brochs gate 1-9 og Kirkeveien 175-183. General Birchs gate går fra Ullevålsveien til Geitmyrsveien forbi Idioten og Norges veterinærhøyskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert [06.05.1920). 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det ene soverommet i boligens 1. etasje var tidligere kjøkken, dagens kjøkken er flyttet inn i stuen. Det er ikke søkt om godkjenning av disse endringene. Det er opp til kjøper å evt. søke om/bekoste å få dette godkjent hos kommunen.

Det foreligger ferdigattest for innredning av kjeller til boenhet. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Trappen er flyttet, tidligere godkjent soverom er bygget om til kjøkken og arbeidsrom/bod benyttet idag som soverom/oppholdsrom. Rommet som idag benyttes som soverom er ikke godkjent til varig opphold. Disse forandringene er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier,

ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område som er regulert til byggeområde for boliger: U.0,7 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87.
Det foreligger en søknad om enkle tiltak - tidsbegrenset forlengelse av midlertidighet til flyktningeboliger. Armauer Hansens gate 10, gnr/bnr 55/15.

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

301/220/1:
22.08.1955 - Dokumentnr: 306832 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1960/511989-5/105

22.08.1955 - Dokumentnr: 306832 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1960/511989-5/105

22.08.1955 - Dokumentnr: 306837 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1921 - Dokumentnr: 900262 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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
Det er fellesvaskeri i Armauer Hansens gate 5.

Selger har to strømmålere, en i kjeller og en i 1. etasje. Vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren er koblet til måleren i kjelleren. Den lille varmtvannstanken er koblet til måleren i kjelleren. Den store varmtvannstanken er koblet til måleren i 1. etasje.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 dekningssalg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 13 500,-

Samlet skal selger betale kr. 165 725,- 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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Armauer Hansens gate 1

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km

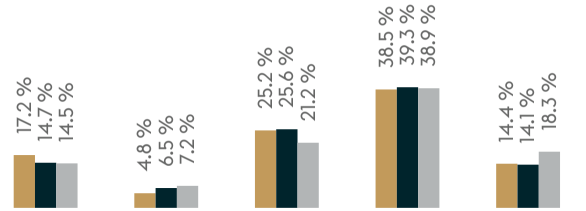
Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	23 min 1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	7 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min

«Pent og sentralt stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Fagtakst

Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Gnr: 220
Bnr: 1
Snr: 0
Anr: 87

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1920

BRA: 94 m²

BRA-i: 88 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
1	7	14	2	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.09.2026

Rapportdato
05.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Hanne Merete Ramstad

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). 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.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i sparestein/tegl
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med teglstein med påfyllende bindingsverk.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-takkonstruksjon.
- - Taktekking er ukjent.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	32	26	6	0	0
1. etasje	62	62	0	0	0
Totalt m2	**94**	**88**	**6**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	32	0	32
1. etasje	62	0	62
Totalt m^2	**94**	**0**	**94**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Kjøkken
- Soverom

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2007	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2007.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 16år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er innredet.	
Er det påforede vegger i kjeller?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	Ja
Er det symptomer på fuktskade?	Nei
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 8,5vektprosent.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra	Fra bakken
Er det sprekker i innvendig brannplate?	Ja
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	Nei

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen

Oppsummering av ildsted TG-2

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Det opplyses om utbedring i sommer 2026 på hele pipeløpet.
Hva og av hvem er ukjent.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det registreres sprekker i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i innvendig brennplate.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
7 mm høydeforskjell på soverom 1.
20 mm høydeforskjell på soverom 2.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighete som dette, og er heller ikke unaturlig alder tatt i betraktning.

6.4 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type peis	Peis

Ildsted plassert i stue.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av kjøkken	TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Dog en liten skade i benkeplate.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt er montert.
Lekkasjesikring er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Avtrekk:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Type avtrekk	Kullfilter
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert sprekk i innvendig brennplate. Sprekkdannelsen kan skyldes varmepåkjenning og termiske bevegelser over tid, mekanisk belastning, aldring eller forhold ved montering. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens: Skadet brennplate kan redusere den tiltenkte varme- og brannbeskyttelsen i ildstedet. Dersom skaden utvikler seg, kan det oppstå økt varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner og brennbart materiale. Forholdet bør derfor avklares av kvalifisert fagperson før videre bruk vurderes som uproblematisk.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at ildsted og tilhørende røykrør kontrolleres av kvalifisert fagperson, eksempelvis registrert ildstedsmontør eller feiervesen og tiltak utføres deretter.

6.5 Kjøkken hybel

Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet er fra 2016

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av Norema Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og frittstående oppvaskmaskin., samt frittstående ....
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kullfilter:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Type avtrekk	Kullfilter

Tilstandsgrad avtrekk TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.6 Kjøkken 1.etg



Kjøkkenleverandør
Norema Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet ble etablert i 2011.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av trapp	TG-3

Innvendig trapp mellom hovedetasje og kjeller er bratt og har en bredde på ca. 60 cm. Trappen vurderes å ha mangelfull brukssikkerhet og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming og sikker adkomst.

Det må påregnes tiltak for å etablere en trappeløsning med tilfredsstillende bredde, stigningsforhold og sikkerhet. Utbedring kan medføre behov for bygningsmessige tilpasninger rundt eksisterende trappeløp.

TG3 settes da trappen ikke er en godkjent trappeløsning.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trapp er ikke godkjent.
Konsekvens: Eksisterende trapp medfører økt risiko for fall og personskade, samt begrenset og lite funksjonell adkomst til kjeller.
Anbefaler tiltak: Trappen anbefales ombygget eller erstattet med ny trapp som tilfredsstiller gjeldende krav.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler er skiftet rundt rundt 2001 (bad/kjøkken) u.etg.
Øvrig er skiftet i 2011 og 2026 i forbindelse med kjøkken og bad hovedplan.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.7 Trapp



Beskrivelse

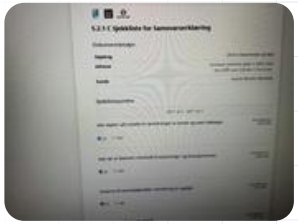
Innvendig tretrapp er lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja

Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med noe kobber og hovedsaklig rør i rør.
Vannrør av kobber har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i hybel og 1.etg.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Deler av rørkursene i fordelerskapet (hybel) er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt.
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på dekket av anlegget (kobber)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har generelt en lav alder (under 25år) med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og økt kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Noe kobber i kjeller.
Øvrig med rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt nytt rør i rør til kjøkken 1.etg i 2011, samt bad i 2026.
Det foreligger dokumentasjon på utført rør-arbeid.
Ukjent alder i «hybel».

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder på deler av kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser Konsekvens: Kan være utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.10 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hele det elektriske anlegget er skiftet etter byggeår. Sikringsskap, bad samt deler av anlegget er av nyere dato. Deler er fra rundt 2007.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Årstall
2007/2015

Størrelse
120/198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av bereder TG-2

Det er oppført 2 stk beredere plassert under trapp.
Det er oppført en 120L samt en 198L v.v bereder.
Bereder er 19 og 11år gamle.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på bereder fra 2007, beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og da bereder (198L) er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i 1.etg.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelsesleder forhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektro Gruppen AS på deler av anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

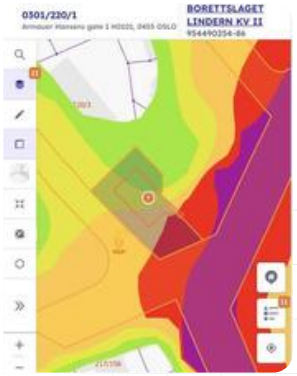
Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad 1.etg.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.13 Støy



Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering av støy	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder 120L:
Årsak: 120L varmtvannsbereder er på slutten av forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen fra 2007 for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

Plassert i tørt rom:
Årsak: Beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

Tilkobling:
Årsak: Varmtvannsbereder (198L) er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad 1.etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er etablert mekanisk avtrekk fra bad 1.etg.

Er det tilstrekkelig ventilering?	Nei

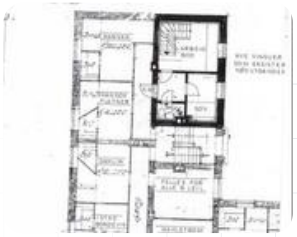
BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



6.16 Lovlighet







Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	Ja

Kjeller:
Trapp er ikke etablert som på tegning. Dagens trapp er ikke er en godkjent løsning.
1 rom benyttes som soverom. Dette rommet er godkjent som arbeids-bod.
Rom godkjent som «soverom» er omgjort til kjøkken.
Wc-rom er omgjort til fullverdig bad.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

6.14 Radon



Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.15 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei
Oppsummering av skred/flomfare	**Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses være fra 2001.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.18 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjeller.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.17 Bad kjeller

Er det behov for totalrenovering av bad kjeller?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.19 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	—
Type sluk	Plastsluk
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Ja
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Ja
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	—
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	Ja

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke tilfredstillende tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder/utførelse på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Ja

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Dette hindres av gulvskinne.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 2-4år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder, fallforhold og da lekkasjevann ikke vil ledes sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Fall:
Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppkant ved våtsone:
Årsak: Oppkant ved dusjsone er høyere enn terskel, noe som hindrer naturlig avrenning mot sluk. Dette indikerer manglende prosjektering eller utførelse i henhold til krav til fall og vannhåndtering i våtrom.
Konsekvens: Vann vil kunne renne ut av våtrommet før det når sluk, noe som gir betydelig risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner. Løsningen anses som en funksjonssvikt og avvik fra gjeldende byggtekniske krav.
Anbefalte tiltak: Forholdet må utbedres ved å sikre korrekt avrenning mot sluk.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2 settes da det registrers skade/slitasje på baderomsinnredning.
Det opplyses at denne blir skiftet og er hensynstatt i rapporten.

6.21 Ventilasjon

Ventilering av rommet	Ingen ventilasjon
Er ventilering funksjonstestet?	Nei
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-3

Rommet har tilluft ved terskel.
Rommet har ingen form for avtrekk.

TG3 settes da ventilasjonsløsning ikke er tilfredstillende.

Utbedringskostnader	Under 20.000

TG-2

Det er fremlagt kvitteringer fra utførende arbeider.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:
Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

Utførelse:
Årsak: Mangelfull utførelse på gjennomføring.
Konsekvens: Manglende tettesjikt rundt gjennomføring øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

6.20 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørne
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det montert innebygd sisterne?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvensen ved bruk av dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperra lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.lign.) Det registreres i dette tilfellet ingen påviste skader men forholdet bør overvåkes.

6.23 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er nytt i 2026.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.24 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende avtrekk fra badet. Konsekvens: Ingen avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning og økt risiko for kondens, mugg og skader på materialer. Dette vurderes som et avvik fra forskriftskrav. Anbefalte tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.22 Fuktmåling





Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten forhøyede fuktverdier.
Det registreres bruk av dampsperre.

TG2 settes da det registreres bruk av dampsperre.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt — **TG-0**

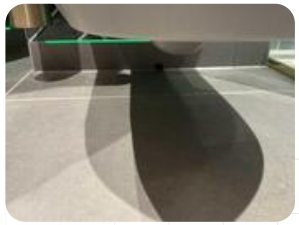
Sluk er av type langsgående Purus sluk.
Det er lagt banemembran på gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

6.26 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**

BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com





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

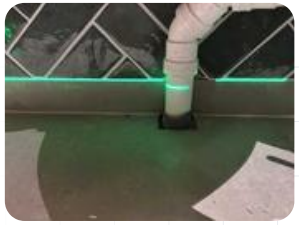
Oppsummering av overflater — **TG-1**

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 25år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.25 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**

BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.29 Overflater

Gulv, vegg og tak
Kjeller: Gulv: Flis på alle gulv. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom trepanel. Tak: Trepanel alle rom. 1.etg: Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater. Tak: Malte overflater alle rom.

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.27 Ventilasjon

Ventilering av rommet	Mekanisk ventilasjon
Er ventilering funksjonstestet?	Ja
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.28 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Våtsoner grenser mot felles gang.	

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
7 mm høydeforskjell på soverom 1.
20 mm høydeforskjell på soverom 2.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighete som dette, og er heller ikke unaturlig alder tatt i betraktning.

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Det opplyses om utbedring i sommer 2026 på hele pipeløpet. Hva og av hvem er ukjent.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det registreres sprekker i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i innvendig brennplate.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert sprekk i innvendig brennplate. Sprekkdannelsen kan skyldes varmepåkjenning og termiske bevegelser over tid, mekanisk belastning, aldring eller forhold ved montering. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.30 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Varmekabler i alle rom kjeller.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av Norema Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og frittstående oppvaskmaskin., samt frittstående ....
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kullfilter:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

TG-3

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp mellom hovedetasje og kjeller er bratt og har en bredde på ca. 60 cm.
Trappen vurderes å ha mangelfull brukssikkerhet og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming og sikker adkomst.

Konsekvens: Skadet brennplate kan redusere den tiltenkte varme- og brannbeskyttelsen i ildstedet. Dersom skaden utvikler seg, kan det oppstå økt varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner og brennbart materiale. Forholdet bør derfor avklares av kvalifisert fagperson før videre bruk vurderes som uproblematisk.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at ildsted og tilhørende røykrør kontrolleres av kvalifisert fagperson, eksempelvis registrert ildstedsmontør eller feiervesen og tiltak utføres deretter.

TG-2

Kjøkken hybel

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Dog en liten skade i benkeplate.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt er montert.
Lekkasjesikring er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på bakgrunn av at kjøkkenet mangler sikkerhetsutstyr som inngår i dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhet:
Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Avtrekk:
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

TG-2

Kjøkken 1.etg

Oppsummering

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Vannrør er oppført med noe kobber og hovedsaklig rør i rør.
Vannrør av kobber har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i hybel og 1.etg.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Deler av rørkursene i fordelerskapet (hybel) er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på dekket av anlegget (kobber)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på deler av kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Kan være utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført 2 stk beredere plassert under trapp.
Det er oppført en 120L samt en 198L v.v bereder.
Bereder er 19 og 11år gamle.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på bereder fra 2007, beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og da bereder (198L) er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder 120L:
Årsak: 120L varmtvannsbereder er på slutten av forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen fra 2007 for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

Plassert i tørt rom:
Årsak: Beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Det må påregnes tiltak for å etablere en trappeløsning med tilfredsstillende bredde, stigningsforhold og sikkerhet. Utbedring kan medføre behov for bygningsmessige tilpasninger rundt eksisterende trappeløp.

TG3 settes da trappen ikke er en godkjent trappeløsning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trapp er ikke godkjent.
Konsekvens: Eksisterende trapp medfører økt risiko for fall og personskade, samt begrenset og lite funksjonell adkomst til kjeller.
Anbefaler tiltak: Trappen anbefales ombygget eller erstattet med ny trapp som tilfredsstiller gjeldende krav.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i 1.etg.
Anlegget er utført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektro Gruppen AS på deler av anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppkant ved våtsone:
Årsak: Oppkant ved dusjsone er høyere enn terskel, noe som hindrer naturlig avrenning mot sluk. Dette indikerer manglende prosjektering eller utførelse i henhold til krav til fall og vannhåndtering i våtrom.
Konsekvens: Vann vil kunne renne ut av våtrommet før det når sluk, noe som gir betydelig risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner. Løsningen anses som en funksjonssvikt og avvik fra gjeldende byggtekniske krav.
Anbefalte tiltak: Forholdet må utbedres ved å sikre korrekt avrenning mot sluk.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke tilfredstillende tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder/utførelse på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder:
Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

Utførelse:
Årsak: Mangelfull utførelse på gjennomføring.
Konsekvens: Manglende tettesjikt rundt gjennomføring øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

Tilkobling:
Årsak: Varmtvannsbereder (198L) er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad 1.etg.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad kjeller

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Dette hindres av gulvskinne.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 2-4år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder, fallforhold og da lekkasjevann ikke vil ledes sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Fall:
Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

Det er fremlagt kvitteringer fra utførende arbeider.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

TG2 settes da det registrers skade/slitasje på baderomsinnredning.
Det opplyses at denne blir skiftet og er hensynstatt i rapporten.

TG-2

Fuktmåling

Oppsummering

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten forhøyede fuktverdier.
Det registreres bruk av dampsperre.

TG2 settes da det registreres bruk av dampsperre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvensen ved bruk av dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperra lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.lign.) Det registreres i dette tilfellet ingen påviste skader men forholdet bør overvåkes.

TG-3

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft ved terskel.
Rommet har ingen form for avtrekk.

TG3 settes da ventilasjonsløsning ikke er tilfredstillende.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende avtrekk fra badet.
Konsekvens: Ingen avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning og økt risiko for kondens, mugg og skader på materialer. Dette vurderes som et avvik fra forskriftskrav.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Utbedringskostnader Under 20.000

Bad 1.etg

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0286/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hanne Merete Ramstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. august 1986

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ferdig renovert i juni 2026. Sebastian Smalec koordinator av riving og badefliser etc., membranleggeren, Elektrikergruppen (varmekabler og lys), Døgnvakta (rør)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranleggeren.no. Bilder av membran ligger i boligmappa. Arbeid utført april 2026.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Merete Ramstad	9578-5999-4-1550935	2026-09-29 16:47:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken til stue i 1992. Utbygging av kjeller i 2001 er godkjent av Bygg/plan og dokumentasjon ligger i boligmappa.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Jeg utførte radonmåling for ca 10 år siden. Verdier under grenseverdi, men anbefaler ny måling om under etg. skal brukes som soverom.

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/ilsted, 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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ferdig renovert i juni 2026. Sebastian Smalec koordinator av riving og badefliser etc., membranleggeren, Elektrikergruppen (varmekabler og lys), Døgnvakta (rør) Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har oversikt over dette. Piperenovasjon ble foretatt høst 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har oversikt over dette. Drenering og membran ble lagt på utsiden av vegg mot kjellerleilighet i 2000 tror jeg

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako? Info ligger i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sist tror jeg var i 2014.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det monteres el-ladere i Arm. Hansensgate

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bortettslaget vet nok det. Det ble staket opp i Geitemysveien v Joker da naboen over gangen hadde problemer på badet sitt.

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

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

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

Beskriv: Ikke i min bolig, men i naboleilighet som beskrevet over for 20 år siden?

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

Beskriv: Har sett munkelus i badet på kjeller. Holder seg borte når lyset står på.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Bygg og plan godkjente bolig som rom for varig opphold i 2001.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling var foretatt da leilighet ble kjøpt i 1986. Ny takst i 1996 da min partner ble kjøpt ut.

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

Beskriv: Har brukstillatelse for kjellerleilighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Merete Ramstad	2026-09-29

Identifikasjon

Hanne Merete Ramstad

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: 56-0286/26

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

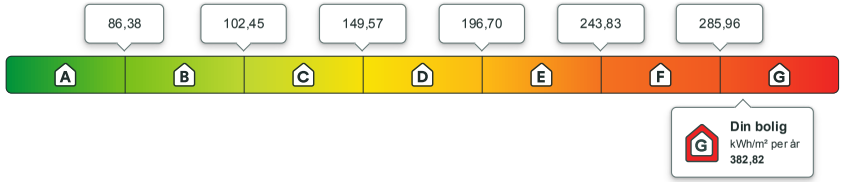
Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
35 984,83	**382,82**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

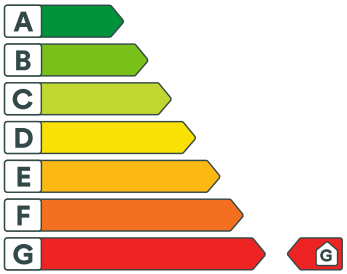
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361388**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541813**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1920	**Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
382,82

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Detaljering

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

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

fre. 25. sep. 2026 kl. 13:14 skrev Hanne Ramstad <hanne.ramstad@alsglobal.com>:

Hei,

Jeg er nå i ferd med å selge min leilighet etter 40 fantastiske år her. Ifm salg så mente megler jeg burde få noen formaliteter på plass.

1.

I 2001 fikk jeg tillatelse til å bygge meg ned i kjelleren og det ble laget et bad. Varmtvannstank fikk jeg tillatelse til å sette i fellesrom under trappen. Varmtvannstank fra min leilighet er også installert der. De står helt inne i kroken og er ikke til sjenanse.

Problemet mitt er at jeg ikke har fått/ finner skriftlig dokumentasjon på at dette er ok. Kan jeg få det?

2.

Ifm at jeg gjorde om kjelleren til hybel for utleie fikk jeg aksept for å installere vask og tørkemaskin som hører til hybelen i sykkelboden.

Hadde satt stor pris på en skriftlig uttalelse på at dette er ok for ny eier.

På forhånd takk og skriv/ring meg gjerne om du har spørsmål 😊.

Mvh Hanne Ramstad,

Armauer Hansensgate 1

From: Leder styret Lindern kv2 <leder@lindernkv2.no>
Sent: Monday, 05 October 2026 17:00:44
To: Hanne Ramstad <hanne.ramstad@ALSGlobal.com>
Subject: [EXTERNAL] - Re: Arm. Hansensgate 1

Hei,

Jeg har gått gjennom det jeg har funnet av eldre styrepapirer, men har dessverre ikke funnet skriftlig dokumentasjon fra 2001 som gjelder disse forholdene. Jeg har derfor også forsøkt å innhente informasjon fra tidligere styremedlemmer.

Når det gjelder varmtvannsberederen, tyder opplysningene jeg har fått på at det den gangen ble gitt tillatelse til å plassere denne i arealet under trappen. Jeg har imidlertid ikke klart å få avklart om det samtidig ble stilt særskilte krav til utførelsen, for eksempel med hensyn til sikring mot vannskade ved en eventuell lekkasje.

Styret har på denne bakgrunn ingen innvendinger mot at varmtvannsberederen fortsatt står på dagens plassering. Denne e-posten kan dermed anses som en bekreftelse på at

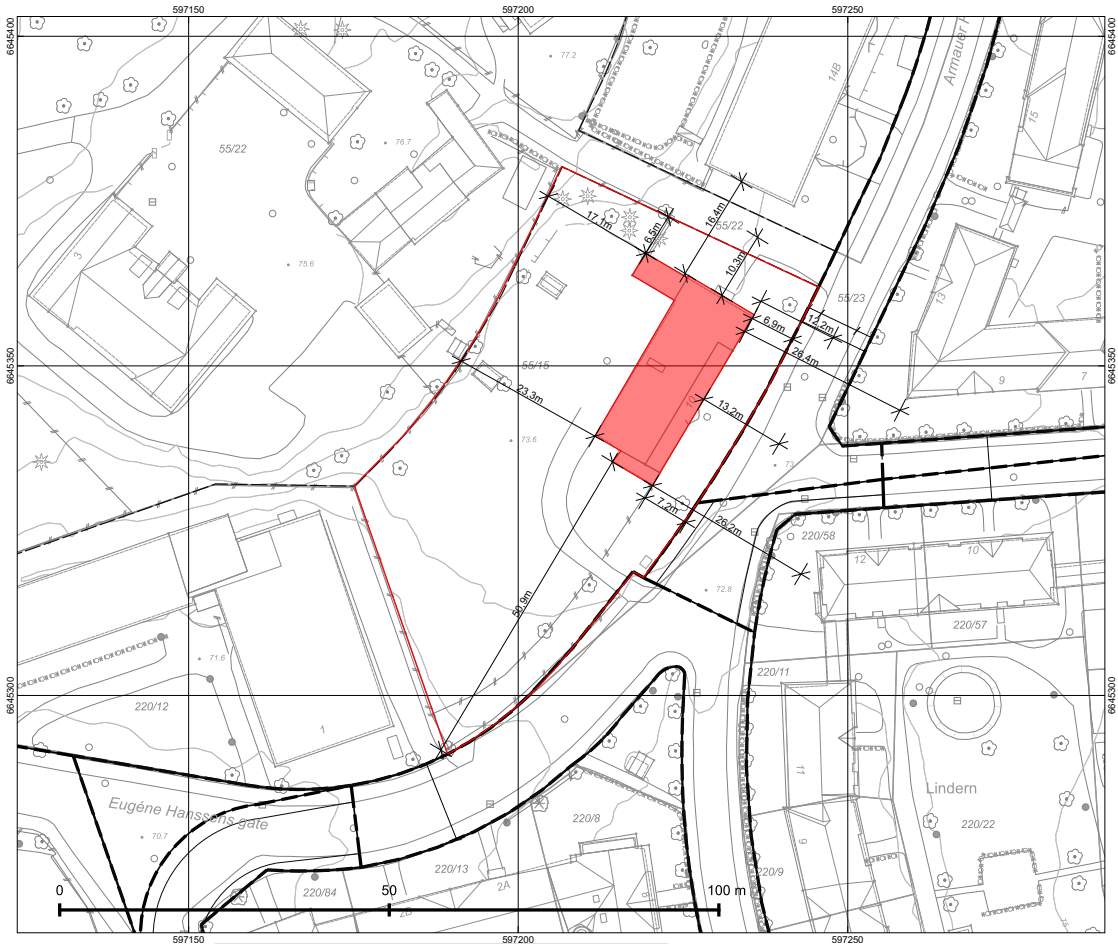
styret aksepterer plasseringen. Dette innebærer samtidig ikke noen bekreftelse på at den tekniske løsningen tilfredsstiller dagens krav, eller at borettslaget overtar ansvar for selve installasjonen.

Når det gjelder vaskemaskin og tørketrommel i fellesboden, er utgangspunktet at hver oppgang skal ha en felles bod, fortrinnsvis med tilgang til vann og sluk. I flere av oppgangene er det i dag plassert vaskemaskiner og tørketromler i slike rom.

Styret har ikke grunnlag for å gi en permanent eller eksklusiv rett til at vaskemaskin og tørketrommel i fellesboden skal tilhøre den aktuelle hybelen. Styret har imidlertid ingen innvendinger mot dagens plassering og bruk, så lenge dette ikke er til hinder for øvrig bruk av fellesarealet.

Det er viktig å presisere at strøm til vaskemaskin og tørketrommel skal være tilkoblet den aktuelle andelens eget elektriske anlegg og strømkurs, og ikke belaste borettslagets fellesanlegg.

Vennlig hilsen
Styret



Oslo

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

Adresse: Armauer Hansens gate 10
0455 Oslo

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

Deres ref.: 23-1304

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse: Situasjonsplan

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

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Oslo, 03.03.2026

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

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

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

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

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

Med hilsen

DYRØ OG MOEN AS
på vegne av Oslobygg KF

Gunnar Dyrø

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

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Armauer Hansens gate 10, 0455 Oslo

Kommune: Oslo

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

Eier: Oslobygg Kf

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Flykningebolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se F01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Bygningen brukes nå delvis av flyktninger

Begrunnelse:

Tomt for bygning med almennyttig formål

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: DYRØ OG MOEN AS

E-post: watters@dmarkitekter.no

Telefon: 23327470

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: DYRØ OG MOEN AS

Organisasjonsnummer: 985175608

E-post: watters@dmarkitekter.no

Postadresse: Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

ALEKSANDRA WATTERS på vegne av DYRØ OG MOEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Filvedlegg:

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

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

Tilbud og økonomi

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

Status og prioritering (2025–2026)

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

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

Forslag til vedtak: Til orientering.

4.2 Boder i fayes gate 4

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

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

Bakgrunn

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

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II

Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00
Lovisenberg seniorsenter

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørehabilitering

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

Her er de viktigste stegene styret har tatt:

Utredning og valg av metode

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

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

4.4 Oppussing av oppganger – fellesareal kjeller

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

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

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

5. Forslag

5.1 Forslag fra Andelseier om sykkelparkering

Sykkelparkering

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

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

Planlegging og oppgradering av uteareraler

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

Styrets forslag til vedtak

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

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

Tildeling og ventelister

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

Leiepriser og kontrakter

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

Forslag til vedtak: Til orientering

4.3 Utskifting av vinduer

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

Her er detaljene rundt status og fremdrift i prosjektet:

Bakgrunn og historikk

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

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

ÅRSMELDING

2025



Forslagene skal kostnads estimeres og legges frem for generalforsamlingen i 2027

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Helga Merete Fardal og Stein Jakob Modalsli

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jørgen Solum og Petter Høilund Amundsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Rolf Johan Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Røhr Hafsal

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2026

Styret i Borettslaget Lindern Kv II

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

HMS - internkontroll

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

I løpet av året er følgende gjennomført:

· Årlig tilstandsvurdering av lekeplassen av sertifisert firma

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

· Årlig service og vedlikehold er utført på brannvarslingsanlegget

· Rehabilitert 26 pipeløp

· Utplassert nye håndslukkere i trapperom

· Gjennomført HMS runder innvendig og utvendig vår og høst

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

Forsikring

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

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

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

Årsmelding 2025 for Borettslaget Lindern Kv II

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på leder@lindernkv2.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv II

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

2007 Oppussing av fasade og nye vinduer

2005 Utelys i gårdsrommet

2004 Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal

2002 Montering motorvarmer ved parkering.

2001 Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.

Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.

2000 Nye utgangsdører i hele borettslaget.

1999 Nye inngangsdører i hele borettslaget.

1989 Omlegging av take

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid siden forrige ordinære generalforsamling 2025 /2026

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

Oversikt over behandlede saksområder

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

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

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

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

brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen.

Malt oppgangen i Fayesgate 8A

2023 Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV

2023 Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4

2022 Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.

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

2022 Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11

2021 Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11

2021 Utbedring av avløprør Linderngata 10-12

2021 Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)

2021 Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene

2020 Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.

2020 Oppussing av tre oppganger (maling/lys).

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

2014 Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører

2013 Vedlikehold av pipene

2012 Fleksible stålrør i alle piper som brukes.

2011 Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget

2008 Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter

ÅRSREGNSKAP

2025



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

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

20.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Resultat

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

9 Borettslaget Lindern Kv II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Sted:_____, dato:_____

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Eiendeler

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

Noter 9 Borettslaget Lindern Kv II

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Noter 9 Borettslaget Lindern Kv II Orgnr: 954490254

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 162 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

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

Noter 9 Borettslaget Lindern Kv II

Note 13 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

Noter 9 Borettslaget Lindern Kv II Orgnr: 954490254

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv II

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

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

21.04.2026 13:10:27

Signaturmetode

Buypass (NO)

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.04.2026

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

PROTOKOLL

2026



en økning i borettslagets felleskostnader.

Status og prioritering (2025–2026)

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Boder i fayes gate 4

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

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

Bakgrunn

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

Tildeling og ventelister

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

Leiepriser og kontrakter

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rørehabilitering

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

Her er de viktigste stegene styret har tatt:

Utredning og valg av metode

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

Tilbud og økonomi

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

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Andelseier om sykkelparkering

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

Motforslaget var ellers likt med styrets innstilling.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Helga Merete Fardal og Stein Jakob Modalsli

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jørgen Solum og Petter Høilund Amundsen

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Rolf Johan Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Røhr Hafsal

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Vedtak:
Til orientering

4.3 Utskifting av vinduer

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

Her er detaljene rundt status og fremdrift i prosjektet:

Bakgrunn og historikk

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

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Oppussing av oppganger – fellesareal kjeller

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

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

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

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

BORETTSLAGET LINDERN KV. II

ORDENSREGLER VEDTATT AV STYRET 26.01.1995

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II		**Vår ref.:**	9/87	**Fødselsdato eier:**	03.08.1961
ARMAUER HANSENS GATE 1		**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO		**Eiere:**	Hanne Merete Ramstad		
Organisasjonsnr:	954 490 254	**Andelsnr:**	87		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 573**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	580
	Felleskostnader	3 993
Objekt:	9 Parkeringsplass (91 - 3)	1 000

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	18 698
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 424 510

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Opprin. areal 72 kvm. Utvidet areal kjeller 20 kvm. 01.09.02
Styreleder:	Per Aas
Adresse:	Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	leder@lindernkv2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	18 698	Andre inntekter:	6 707
Annen formue:	120 510	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77314582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	ANDEL 87	P-rom	85

Fasiliteter:

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

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

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

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/87	**Fødselsdato eier:**	03.08.1961
ARMAUER HANSENS GATE 1	**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	**Eiere:**	Hanne Merete Ramstad		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1280,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 162

Beregnet Eiendomsskatt for 2022 er kr 2262,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1 102,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 1521,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1516

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3735,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2003,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2301,-

Utvidet areal kjeller med 20 kvm. 1.9.2002

Annen informasjon:

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. II.

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Bol.laget
Lindern kv. II

Einar Hukkelb.

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

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

Retningslinjer for utnyttelse av kjellerareal i Lindern kv II borettslag

Fastsatt av styret i borettslaget 30. mars 2000. Retningslinjene for overdragelse av fellesareal under pkt. 4 er fastsatt av generalforsamlingen i borettslaget 11. mai 2000.

1 Formål

Kjellerareal i borettslaget kan utnyttes til felles bruk (fellesareal), boder for beboerne (egne boder) og boligformål for beboere i den vertikalt tilstøtende leiligheten i første etasje (kjellerboliger).

2 Fellesareal

Deler av fellesarealet i borettslaget er disponert til særskilt bruk. Det er innredet styrerom i Fayesgate 8, fellesvaskeri i Armauer Hansens gate 5 og badstue i Armauer Hansens gate . Styret beslutter disponering til særskilt bruk.

Deler av fellesarealet er tilrettelagt som våtrom med sluk og vann (fellesrom med sluk). Fellesrom med sluk kan etter tillatelse fra styret utnyttes av beboerne i samme oppgang til å plassere vaskemaskin, tørketrommel eller varmtvannsbereder. For øvrig kan vaskekjeller utnyttes som fellesbod.

Øvrig fellesareal er fellesboder.

3 Egne boder

Hver leilighet skal ha en kjellerbod som kan utnyttes eksklusivt av beboerne i leiligheten. Hver leilighet skal normalt ha en egen bod. Leilighetene i første etasje med kjellerbolig kan ikke ha egen bod[1].

Begrensningen til en egen bod er ikke til hinder for at beboere kan leie de særskilte utleiebodene i Fayesgate 4. Beboere vil for øvrig ikke bli gitt anledning til å disponere kjellerareal til egen bod.

Beboere kan inngå avtale med borettslaget om å bytte egen bod mot fellesareal. Den tidligere egne boden skal i så fall disponeres som fellesareal, og det tidligere fellesareal skal bli egen bod for leiligheten til beboeren som inngår avtalen. Rammene for utnyttelse av fellesareal fastsatt av generalforsamlingen (se pkt. 4) gjelder tilsvarende for slikt bytte.

Bytte av bod kan være særlig aktuelt for beboere i første etasje som planlegger å bygge ut kjellerareal til boligformål. Alle beboere oppfordres til å være fleksible i slike saker slik at alle beboerne i første etasje i praksis får tilnærmet lik mulighet til å bygge ut i kjelleren.

4 Kjellerboliger

Beboere i første etasje kan få tillatelse av styret til å utnytte kjellerareal til boligformål (kjellerbolig) iht. vedtektene § 11.

I oppgangene med tre leiligheter i første etasje (Linderngata 10 og 12), kan det være aktuelt å bare gi tillatelse til utbygging av kjellerbolig for to av leilighetene. Styret skal søke å fatte slik beslutning på et tidlig tidspunkt, om mulig i forbindelse med behandling av søknad om utbygging av den første kjellerboligen i oppgangen. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på

---

[1] Leiligheter i første etasje med kjellerbolig skal iht. krav fra plan- og bygningsmyndighten ha en kjellerbod som del av det utbygde kjellerarealet. Slik bod regnes i disse retningslinjene som kjellerbolig og ikke som egen bod.

om det vil være hensiktsmessig og/eller praktisk gjennomførbart å bygge ut tre kjellerboliger i oppgangen innen de gjeldende rammer for disponering av kjellerareal. Beboerne i første etasje i oppgangen skal gis anledning til å uttale seg før styret fatter beslutningen.

Beboeren skal utnytte egen bod ved utbygging av kjellerbolig (se om bytte av bod under pkt. 3).

Styret kan i tillegg inngå avtale med beboeren (utbygger) om å overdra fellesareal for å bygge det ut til kjellerbolig, jf. vedtektene § 10. For avtalen gjelder vilkår fastsatt i standardkontrakt for stiftelse av eksklusiv bruksrett til fellesareal. Generalforsamlingen har i mai 2000 vedtatt retningslinjer for fastsetting av pris for overtakelse av areal og beregning av husleie for overtatt areal.

Styret er bundet av følgende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen 11. mai 2000 ved inngåelse av slike avtaler:

[Borettslaget kan etter vedtektene § 10 overdra kjeller eller loftsareal til vedkommende andelseier for sammenføyning med den vertikalt tilstøtende leiligheten. Styret kan bare inngå slik avtale om overdragelse av leierett til kjellerareal innen følgende rammer:

- Det skal tas hensyn til andre andelseieres mulighet til å bygge ut kjellerbolig.
- Fellesrom med sluk skal beholdes. Slikt rom kan likevel overdras dersom beboeren påtar seg å legge opp sluk og vann i annet fellesareal i oppgangen, forutsatt at det framstår som et godt alternativ i det enkelte tilfelle. Fellesrom med sluk beholdes for å legge til rette for at beboerne i oppgangen kan plassere vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder i kjelleren.
- I tillegg til fellesrom med sluk, skal det normalt stå igjen et rom til disposisjon som fellesbod etter full utbygging (dvs. at alle de aktuelle kjellerboligene i oppgangen er bygget ut). Fellesboden skal kunne tjene som oppbevaringsplass for sykler, vogner o.l. Det er ikke nødvendig å beholde en egen fellesbod i tilfeller der fellesrom med sluk er tilstrekkelig stort både til plassering av vaskemaskiner m.v. og til å tjene som oppbevaringsplass for sykler o.l.

Vedkommende andelseier kan inngå avtale med borettslaget om å bytte egen bod mot fellesareal for sammenføyning av arealet med den vertikalt tilstøtende leiligheten. Rammene gjelder tilsvarende for slike avtaler.]

5 Elektriske apparater i kjelleren

Styret skal ha melding fra beboere som plasserer elektriske apparater til bruk i kjelleren. Slike apparater skal ikke kobles til borettslagets el-nett før styret har godkjent det. Dette gjelder likevel ikke normalt bruk av lys og helt kortvarig tilkobling av f.eks. støvsuger eller drill.

Godkjenning som nevnt over fordrer at det elektriske apparatet er koblet til egen strømmåler. Beboeren skal betale for strømforbruket.

Det er begrenset kapasitet på det elektriske opplegget i kjellerne. Beboere som har elektriske apparater stående i kjelleren kan derfor bli pålagt å dele kostnader med å øke kapasiteten. Behov for å øke kapasiteten kan typisk oppstå når flere beboere ønsker å plassere elektriske apparater i kjelleren. Kostnadene ved å øke kapasiteten deles likt mellom beboerne i samme oppgang som har elektriske apparater stående til bruk i kjelleren. Styret kan beslutte at borettslaget skal stå for deler av kostnadene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 2
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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

Regulering av festeavgift for boligtomt

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

Vår dato.: 25. september 2026
Vår ref.: 9/87/
Vårt oppdragsnr.: E20261429
Deres ref.: 56-0286/26

Nordvik Bærum
Løkketangen 12
1337 SANDVIKA

E-post: r.moen@nordvikbolig.no
Telefon: +47 950 80 751

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lindern Kv II**
ANDELSSNUMMER:	**87**
EIER(E):	**Hanne Merete Ramstad**

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

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

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KVARTAL II

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

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

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.5 Utbygging/Arealutvidelse

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

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

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

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.6 Ildsted

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

7 Styret og forretningsfører

7.1 Styremedlemmer

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

Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

7.3 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.4 Firmategning

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

7.5 Forretningsfører

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

7.6 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

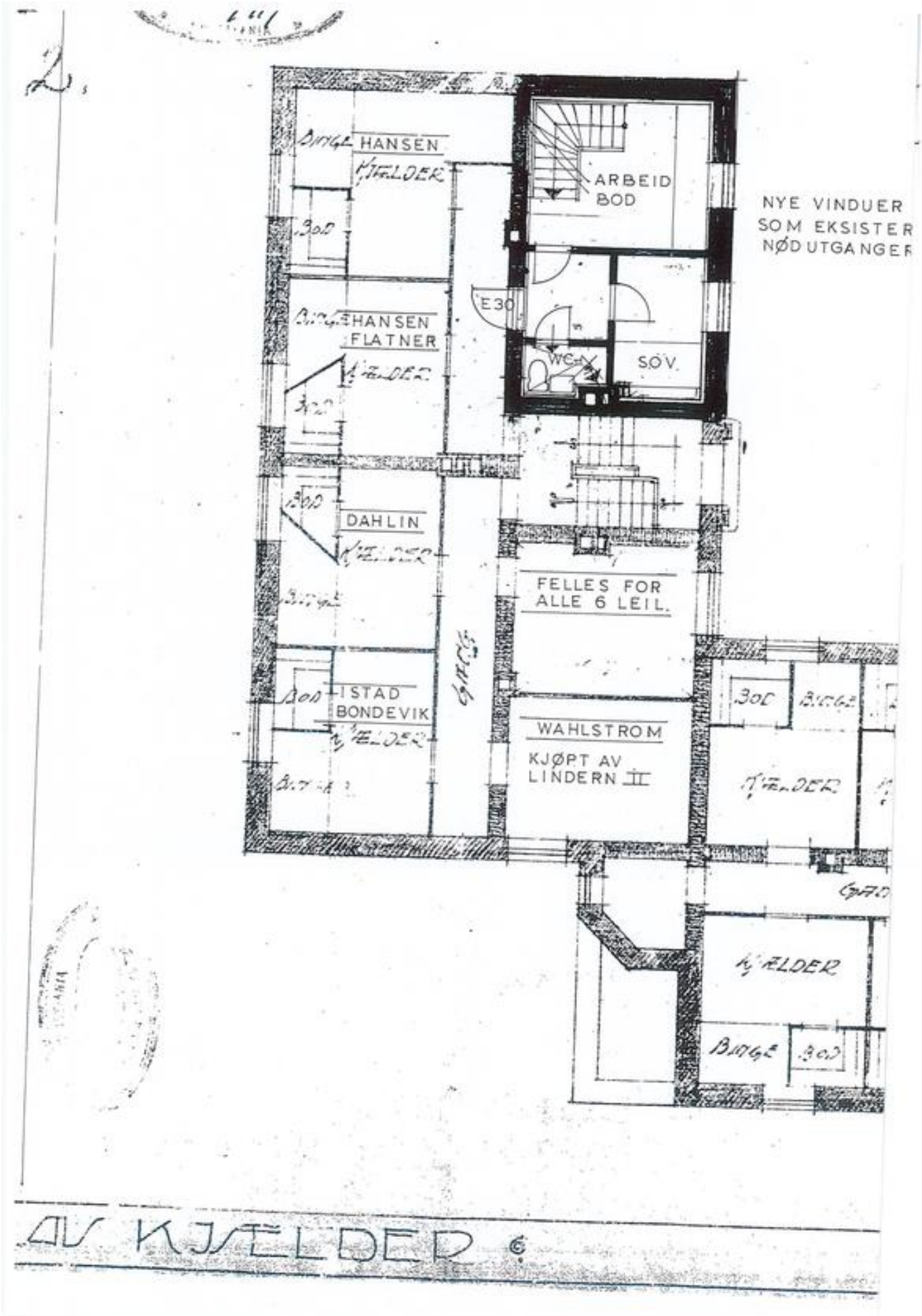
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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


HANSEN
ARBEID
BOD
NYE VINDUER
SOM EKSISTER
NØD UTGANGER
E30
WC
SOV.
HANSEN
FLATNER
DAHLIN
FELLES FOR
ALLE 6 LEIL.
ISTAD
BONDEVIK
WAHLSTROM
KJØPT AV
LINDERN
AV KJELLER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun
Sverres gate 4
0652 OSLO

KOPI

Dato: 05 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111694-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tine Aagesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1
Tiltakshaver:	Hanne Ramstad	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun	Adresse:	Sverres gate 4, 0652 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun
Sverres gate 4
0652 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111694-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tine Aagesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1
Tiltakshaver:	Hanne Ramstad	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun	Adresse:	Sverres gate 4, 0652 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK, ARMAUER HANSENSGT. 1

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 og 95 b.

Søknaden omfatter bruksendring fra kjellerbod til bolig, inkludert våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Samtykke fra styret i sameiet foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra kjellerbod til bolig, inkludert våtrom. BRA etter bruksendringen er oppgitt å være 475 m^2.

Gjeldende plangrunnlag:
Tomten er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255 (vedtatt 28.07.77), med endringer S-2937 (vedtatt 01.10.87).

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent 20.12.2001.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent 20.12.2001.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent 20.12.2001.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver

VEDLEGG E-12

-13X

HANNE RAMSTAD
ARMAUER HANSENSGT 1.

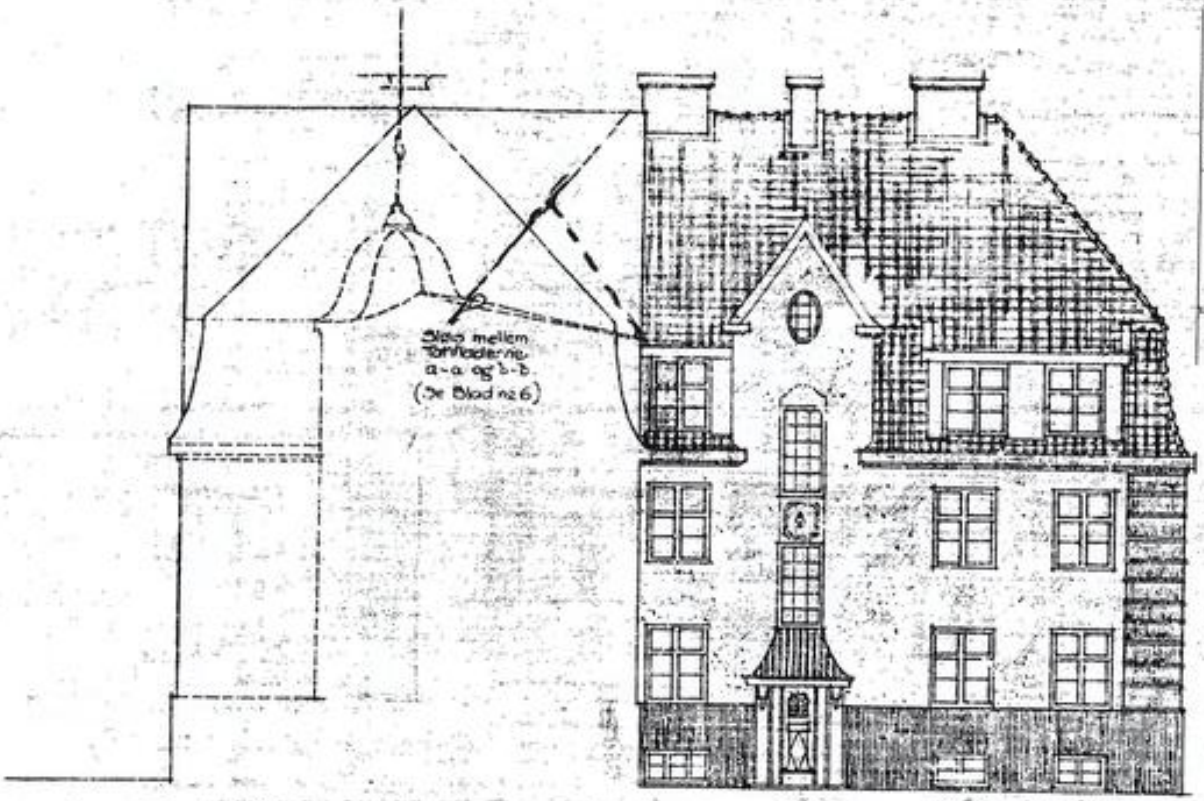
FASADE NORD
MÅL 1:100

OSLO 18.09.2001

2105-04

KNUT HENRIK LEBORG
SIVILARKITEKT M.N.A.L.
Holmenkollvn. 43, 0376 Oslo
epost: knut-le@online.no
tel. 22 14 30 61 faks: 22 49 52 24

Knut H. Leborg.



NYE VINDUER I KJELLER LIK EKSISTERENDE

4

BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTIANIA FEBRUAR 1917.

15 20 25 30 mtr. GAARDSFACADE MOT NORD.

VEDLEGG E- 7

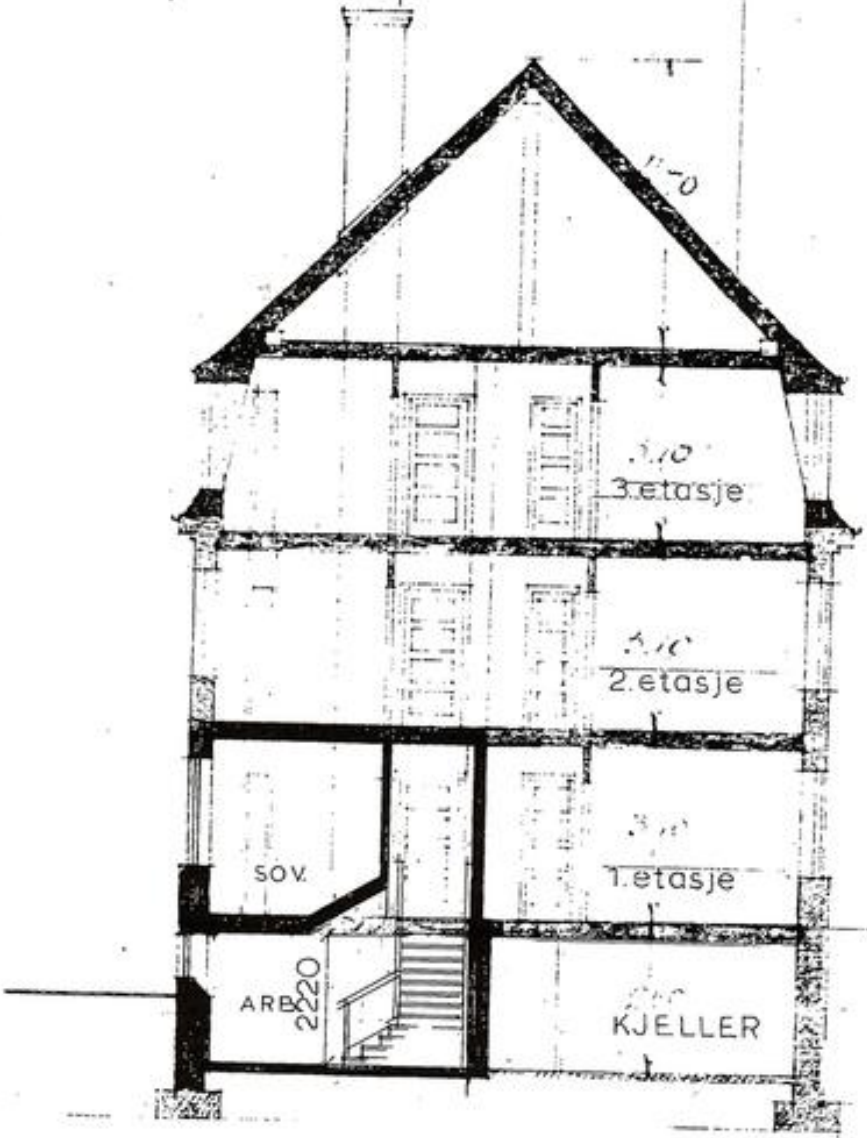
-13X

HANNE RAMSTAD
ARMAUER HANSENSGT 1

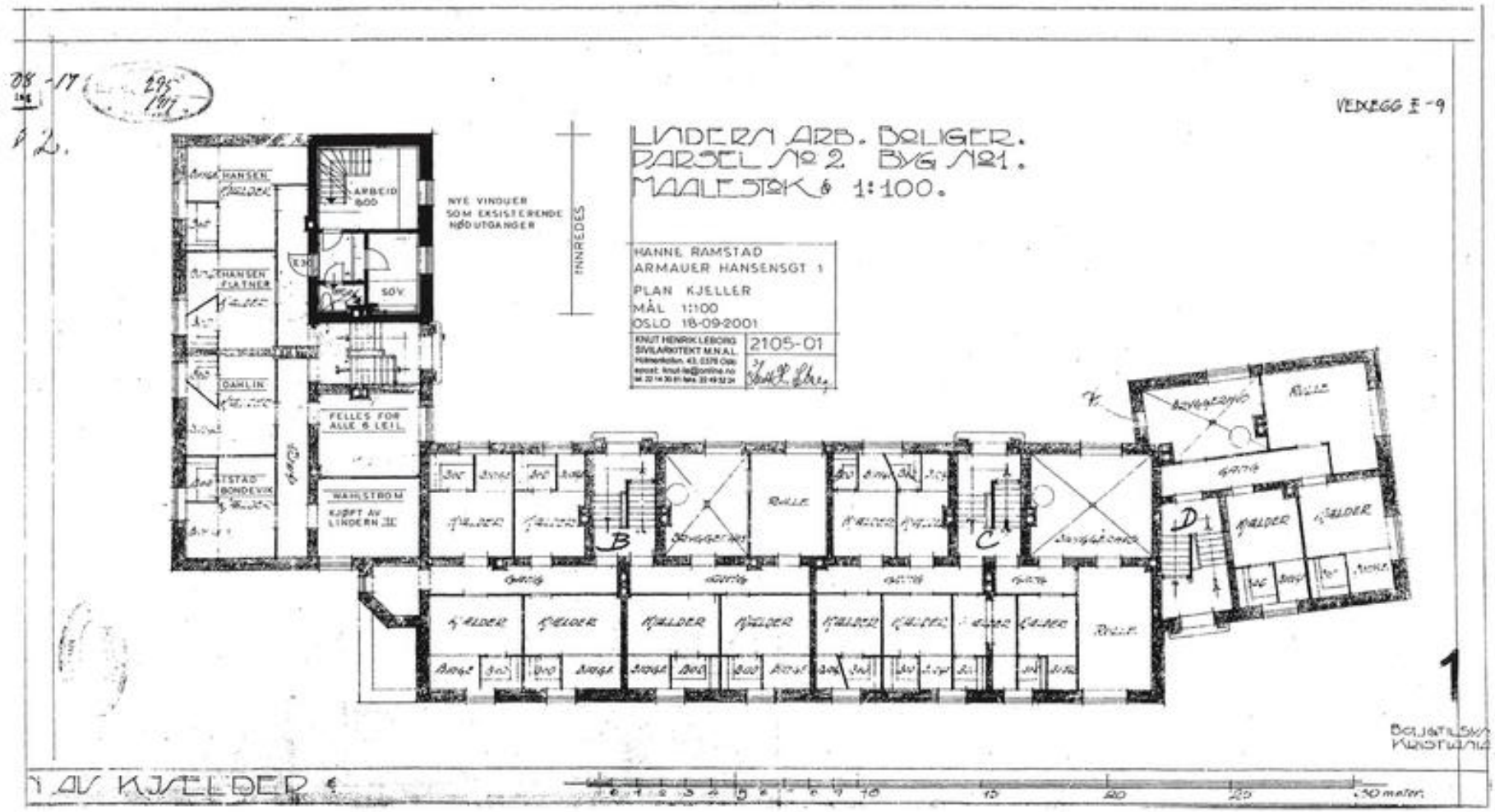
SNITT
MÅL 1:100
OSLO 18·09·2001

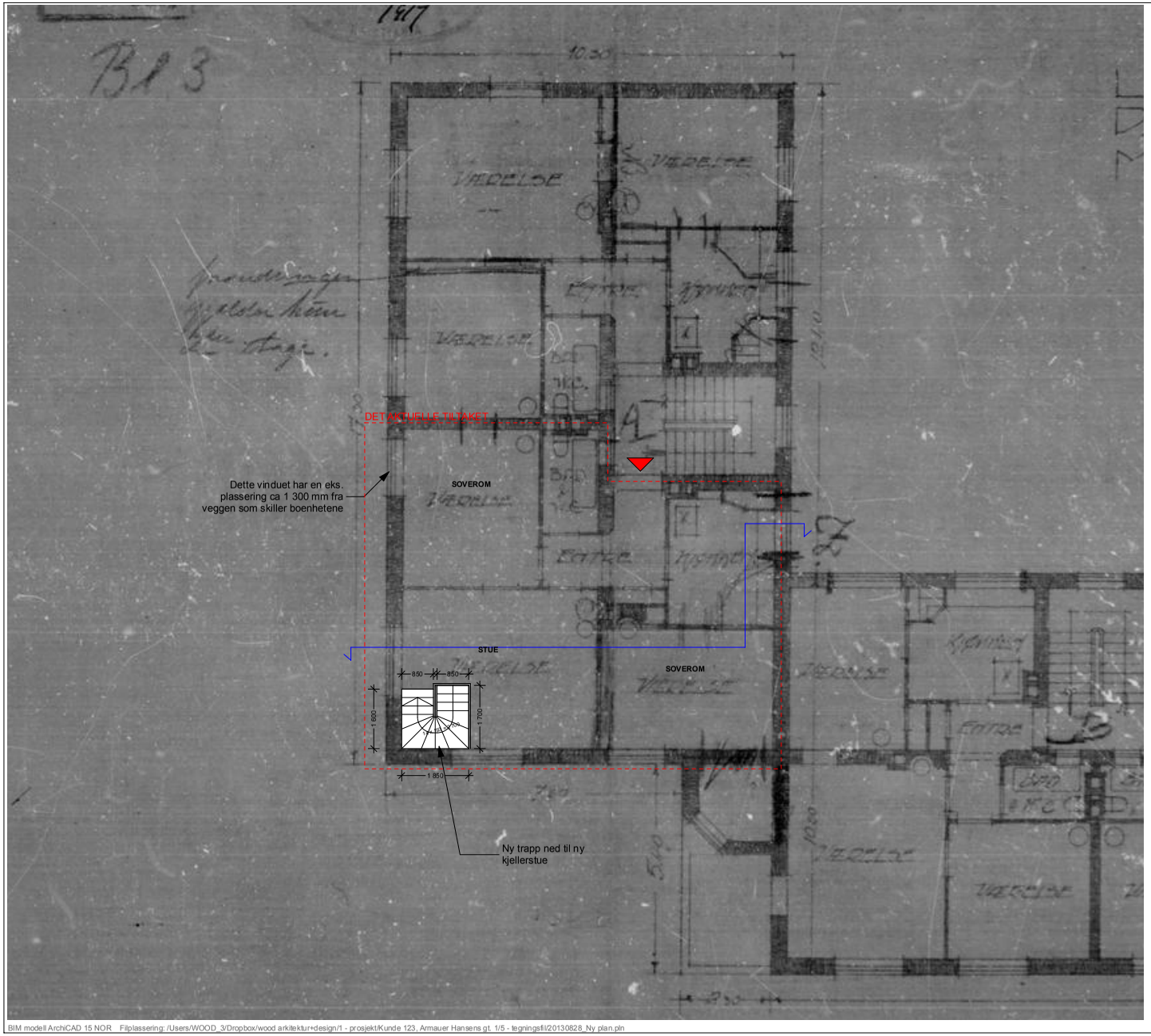
KNUT HENRIK LEBORG
SIVILARKITEKT M.N.A.L.
Holmenkollvn. 43, 0376 Oslo
epost: knut-le@online.no
tel. 22 14 30 81 faks: 22 49 52 24

2105-03



3


VEDLEGG E-9
LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSELL Nº 2 BYG Nº 21.
MAALESTOKK 1:100.
NYE VINDUER SOM EKSISTERENDE NØDUTGANGER
INNREDES
HANNE RAMSTAD
ARMAUER HANSENSGT 1
PLAN KJELLER
MÅL 1:100
OSLO 18-09-2001
KNUT HENRIK LEBORG
SIVILARKITEKT M.N.A.L.
2105-01
HANSEN
ARBEID
SOV
HANSEN FLATNER
DAHLIN
FELLES FOR ALLE 6 LEIL.
STAD BONDEVIK
WAHLSTRØM
KJØPT AV LINDERN 3C
B
C
D
Rulle
Gang
Kjelder
Bad
1
PLAN AV KJELLER
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter.



Tegningsnr.:			Revisjon nr.:	
A20-3			01	
Type tegning: Plan 1. Etasje - Ny situasjon				
01	05.09.13	RAMMESØKNAD	AB	CF
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase:
Rammesøknad

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Tiltakshaver:
Knut Collett Jørgensen

Prosjektnavn:
Armauer Hansens Gate 1

Adresse:
Armauer Hansens Gate 1
0455 Oslo

Gnr/Bnr:
220/1

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
AB	CF

Filnavn:
20130828_Ny plan.pln

Tegning opprettet:
05.09.2013

Målestokk:
1:100 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.: Pro. 123/001

Tegningsnr.: A20-3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Plan 1. Etasje - Ny situasjon

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/WOOD_3/Dropbox/wood arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 123, Armauer Hansens gt. 1/5 - tegningsfil/20130828_Ny plan.pln

Kopi til: Ragnhild Røhme Fjærtoft, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO,
ragnhild3008@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 25B
0358 OSLO

Dato: 30.11.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201514878-4 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Røhme Fjærtoft	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 25B, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning med rom fra naboleilighet - H0202 mottatt 23.11.2016.

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 201514878			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	102	01.10.2015	1/9
Snitt	104	01.10.2015	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Lars Føyen Kinserdal, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bruvoll Arkitektur AS
Riddervolds gate 7
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.03.2022
	202111641 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Lars Føyen Kinserdal	Søker:	Bruvoll Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to boenheter og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 02.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	30.06.2021	1/11
Plan 00 og snitt AA	A01	30.06.2021	1/17
Plan 01 og snitt AA 1	A02	30.06.2021	1/18
Plan 02 og snitt AA 1	A03	30.06.2021	1/20
Snitt	A01	30.06.2021	7/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wood Arkitektur + Design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 03.03.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201313969-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Kjell Grønseth Arkivkode: 531

Byggeplass: ARMAUER HANSENS GATE 1 Eiendom: 220/1/0/0

Tiltakshaver: Knut Collett Jørgenssen Adresse: Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker: Wood Arkitektur + Design Adresse: Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313969			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A20-1	05.09.2013	1/16
Plan 1. etasje	A20-3	05.09.2013	1/17
Snitt	A20-7	05.09.2013	1/18
Fasade Armauer Hansens gate	A20-6	05.09.2013	1/19
Fasade Gjetemyrsveien	A20-5	05.09.2013	1/20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.03.2015 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Knut Collett Jørgenssen, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO, knutcollett@gmail.com

Klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Lars Føyen Kinserdal, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bruvoll Arkitektur AS
Riddervolds gate 7
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.03.2022
	202111641 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Lars Føyen Kinserdal	Søker:	Bruvoll Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to boenheter og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 02.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	30.06.2021	1/11
Plan 00 og snitt AA	A01	30.06.2021	1/17
Plan 01 og snitt AA 1	A02	30.06.2021	1/18
Plan 02 og snitt AA 1	A03	30.06.2021	1/20
Snitt	A01	30.06.2021	7/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til: Ragnhild Røhme Fjærtoft, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO,
ragnhild3008@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 25B
0358 OSLO

Dato: 30.11.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201514878-4 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Røhme Fjærtoft	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 25B, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning med rom fra naboleilighet - H0202 mottatt 23.11.2016.

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 201514878			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	102	01.10.2015	1/9
Snitt	104	01.10.2015	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Kjetil Misje, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO, kjetil.misje@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Sognsveien 51
0851 OSLO

Dato: 08.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201304064-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Ohren	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Misje	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Sognsveien 51, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendring, mottatt 14.3.2016.

Du 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 201304064			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2		1/7
Plan 3. etasje	102		1/9
Plan loft	104		1/10
Snitt	106		1/11
Fasade mot kvartal	108		1/12
Fasade mot sør	112		1/14

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Kjetil Misje, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO, kjetil.misje@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Sognsveien 51
0851 OSLO

Dato: 08.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201304064-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Ohren	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Misje	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Sognsveien 51, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Armauer Hansens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendring, mottatt 14.3.2016.

Du 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 201304064			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2		1/7
Plan 3. etasje	102		1/9
Plan loft	104		1/10
Snitt	106		1/11
Fasade mot kvartal	108		1/12
Fasade mot sør	112		1/14

Klagefristen er tre uker

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

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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wood Arkitektur + Design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 03.03.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201313969-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Kjell Grønseth Arkivkode: 531

Byggeplass: ARMAUER HANSENS GATE 1 Eiendom: 220/1/0/0

Tiltakshaver: Knut Collett Jørgenssen Adresse: Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker: Wood Arkitektur + Design Adresse: Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313969			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A20-1	05.09.2013	1/16
Plan 1. etasje	A20-3	05.09.2013	1/17
Snitt	A20-7	05.09.2013	1/18
Fasade Armauer Hansens gate	A20-6	05.09.2013	1/19
Fasade Gjetemyrsveien	A20-5	05.09.2013	1/20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.03.2015 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Knut Collett Jørgenssen, Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO, knutcollett@gmail.com

Klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

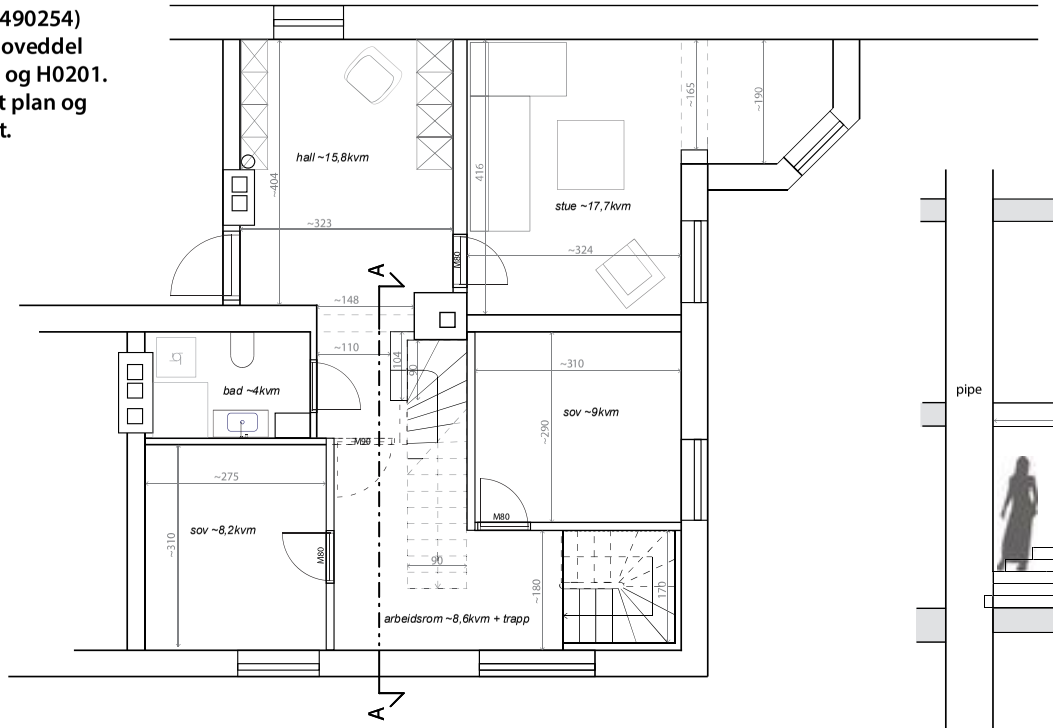
www.pbe.oslo.kommune.no

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

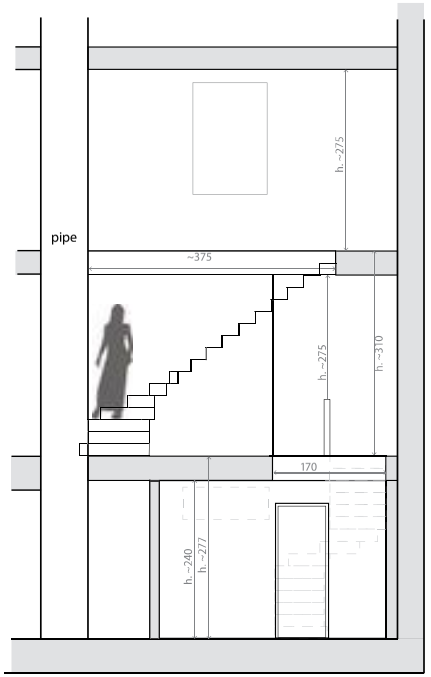
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Styret i Borettslaget Lindern Kv II (orgnr. 954490254) samtykker til bruksending av tilleggsdel til hoveddel i kjeller og sammenslåing av boenhet H0101 og H0201. Tiltakene forutsettes prosjektert og utført iht plan og bygningsloven og gjeldende teknisk forskrift.

Oslo,



plan 01



snitt AA

Godkjent av styret 11.6.21

Styreleder Lindern Kv2

0 1m 2m 3m 4m 5m

prosjekt	prosjektnr	tegnings nr.	
ARMAUER HANSENS GATE 1 gnr/bnr 220/1 bruksendring tilleggsdel til hoveddel sammenslåing boenheter	AH1	A02	bruvoll **arkitektur** as riddervolds gate 7 0258 oslo
byggherre	dato	målestokk	
Lars Føyen Kinserdal og Silje Eriksen	sist rev. 23.6.2021, 14.4.2021	1:100/A4	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

15 OKT. 2004
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208814-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1
Tiltakshaver:	Roger Flatner	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 14.02.2003 med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Lars Arne Bø
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
De forenede snekkere v/Erik Westby, Storgata 55, 0182 Oslo

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun
Sverres gate 4
0652 OSLO

Dato: 05 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111694-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tine Aagesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 1	Eiendom:	220/1
Tiltakshaver:	Hanne Ramstad	Adresse:	Armauer Hansens gate 1, 0455 OSLO
Søker:	Bjerk-Lind Bygg AS v/Øyvind Lindtun	Adresse:	Sverres gate 4, 0652 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

108 - 14

Anmeldelse
9 Tegninger

295
1917

Herdig attestert

Ekt
1917

Expeditions-Dokument

angaaende Maaleinretninger

paa Matr.-Nr. 60 Gjelleruprocessen Bygn. / Smuppe II

indleveret 22-2-17 klokken

Overenden Hr. Opmaalingsbefal til Erklæring angaaende Overens. Matr.-Nr.
Overdrev og Vandforhold, Hr. Bygningsbefal til Erklæring angaaende Bygningsforholdene, paa-
hvilende Servitter m. V. samt Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 15, ~~samt Vand og de der~~
~~omhandl. til Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser etc.~~

Kristiania den 22-2-1917.

For Inspektionen
Th. Christensen

Stempel: 543 1917

I Gaaendeværende er vedlagt
Hr. projekterte maaleinretninger
tegninger med fuldstændig Be-
skrivelse samt fuldstændig Be-
regning til Kommissionen.

Kristiania 24 Feb. 1917

Gjæver Bøyk

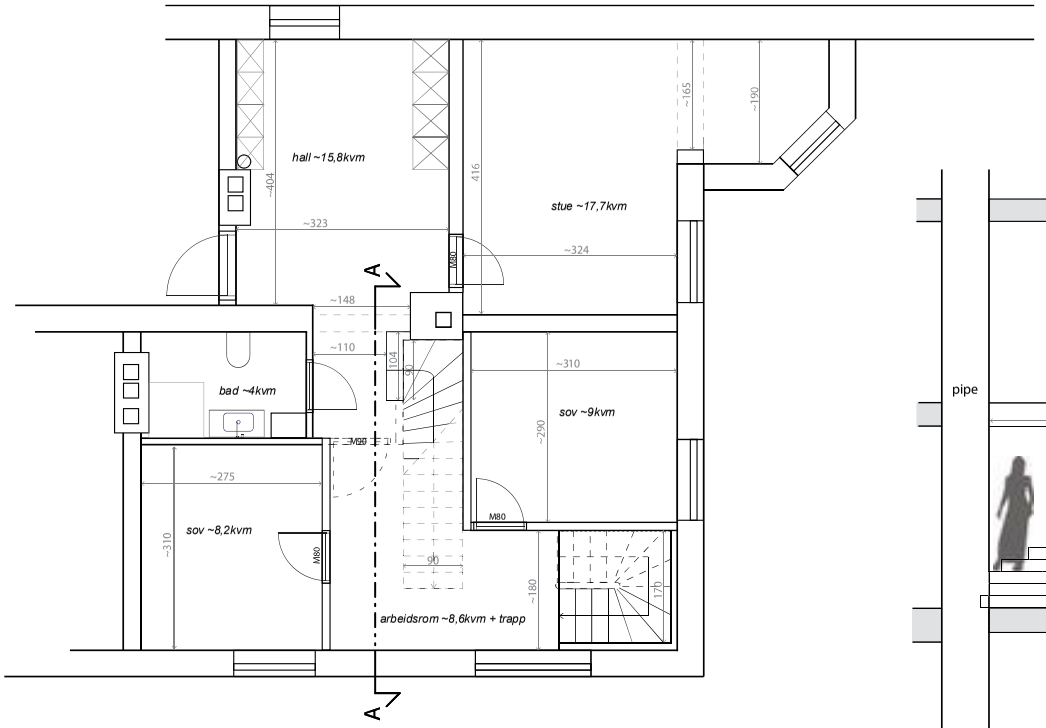
Maaleinretninger

Overensstemmer med Hr. Bygningsbefalets
given Erklæring.

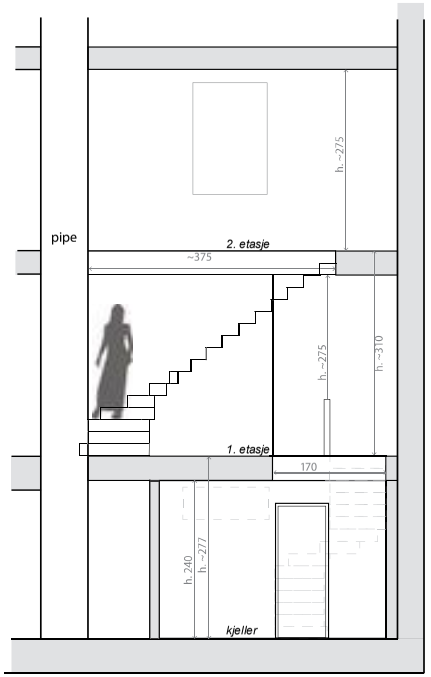
Kristiania 24/2-1917.

For Inspektionen
Th. Christensen

1



plan 01



snitt AA

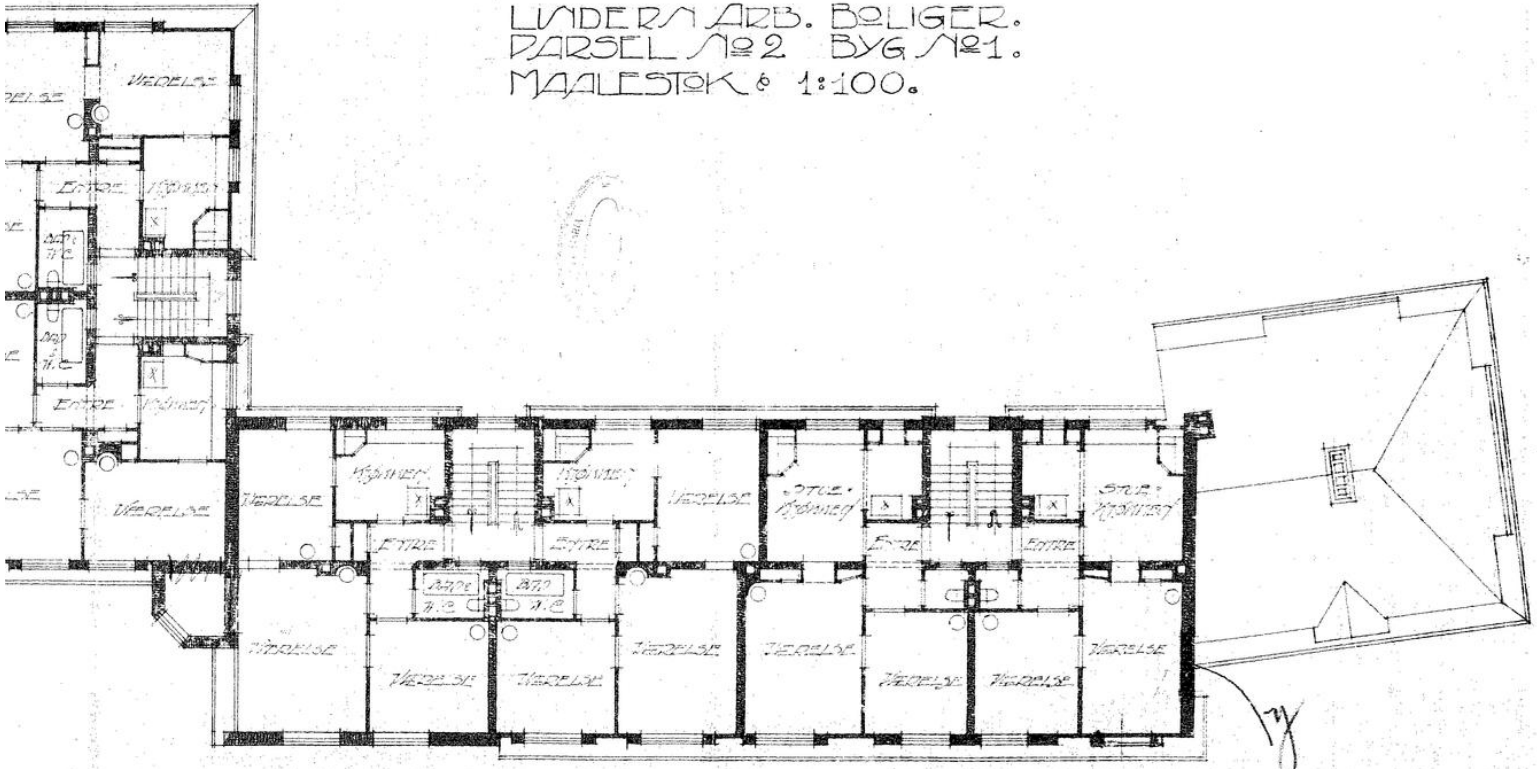
0 1m 2m 3m 4m 5m

prosjekt **ARMAUER HANSENS GATE 1** gnr/bnr 220/1 bruksendring tilleggsdel til hoveddel sammenslåing boenheter **FORPROSJEKT**	prosjektnr AH1	tegnings nr. A02	bruvoll **arkitektur** as riddervolds gate 7 0258 oslo
byggherre Lars Føyen Kinserdal og Silje Eriksen	dato sist rev. 30.6.2021, 14.4.2021	målestokk 1:100/A4	

BLAD №4.

-13x

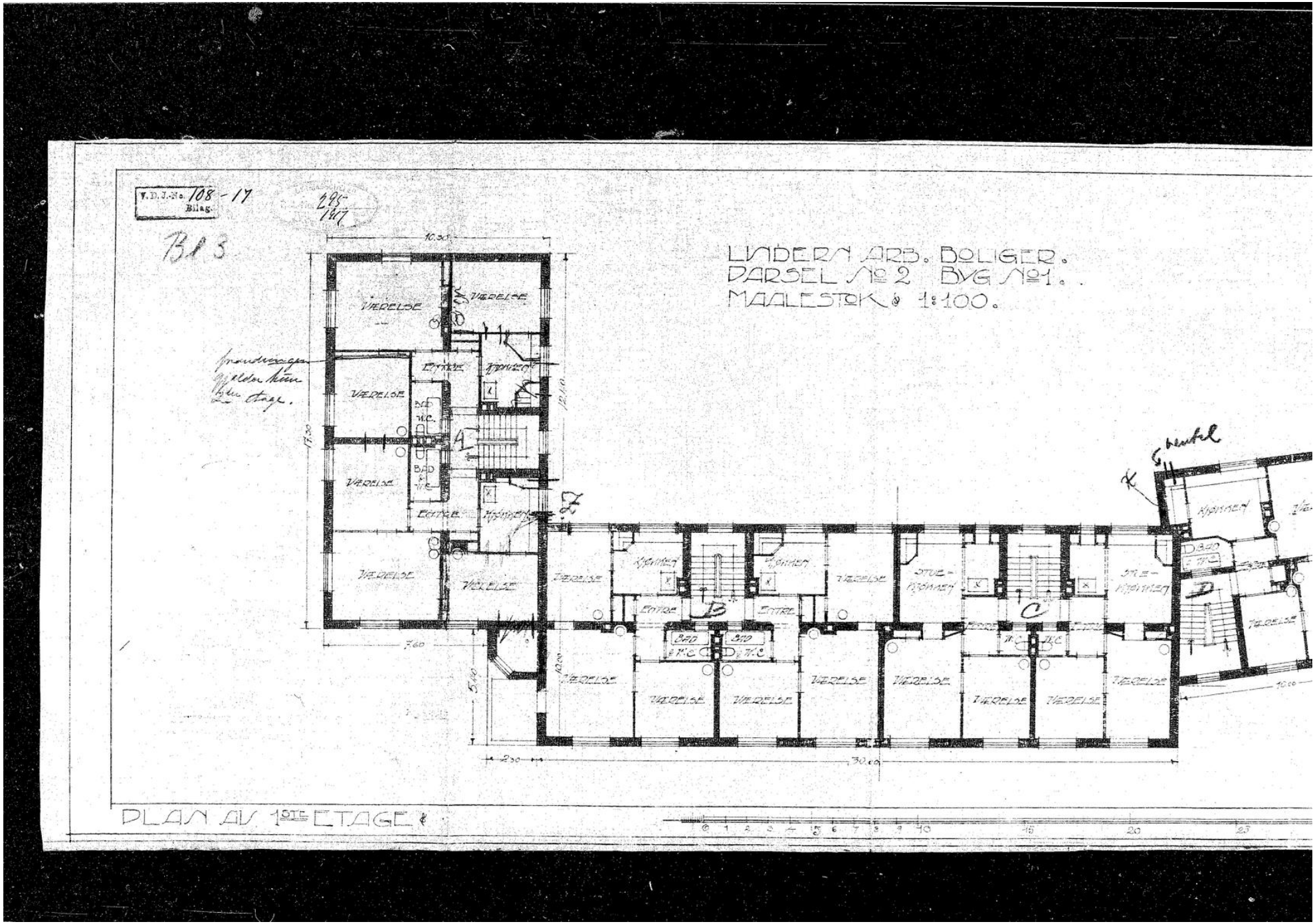
LINDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL №2 BYG №1.
MAALESTOK 1:100.

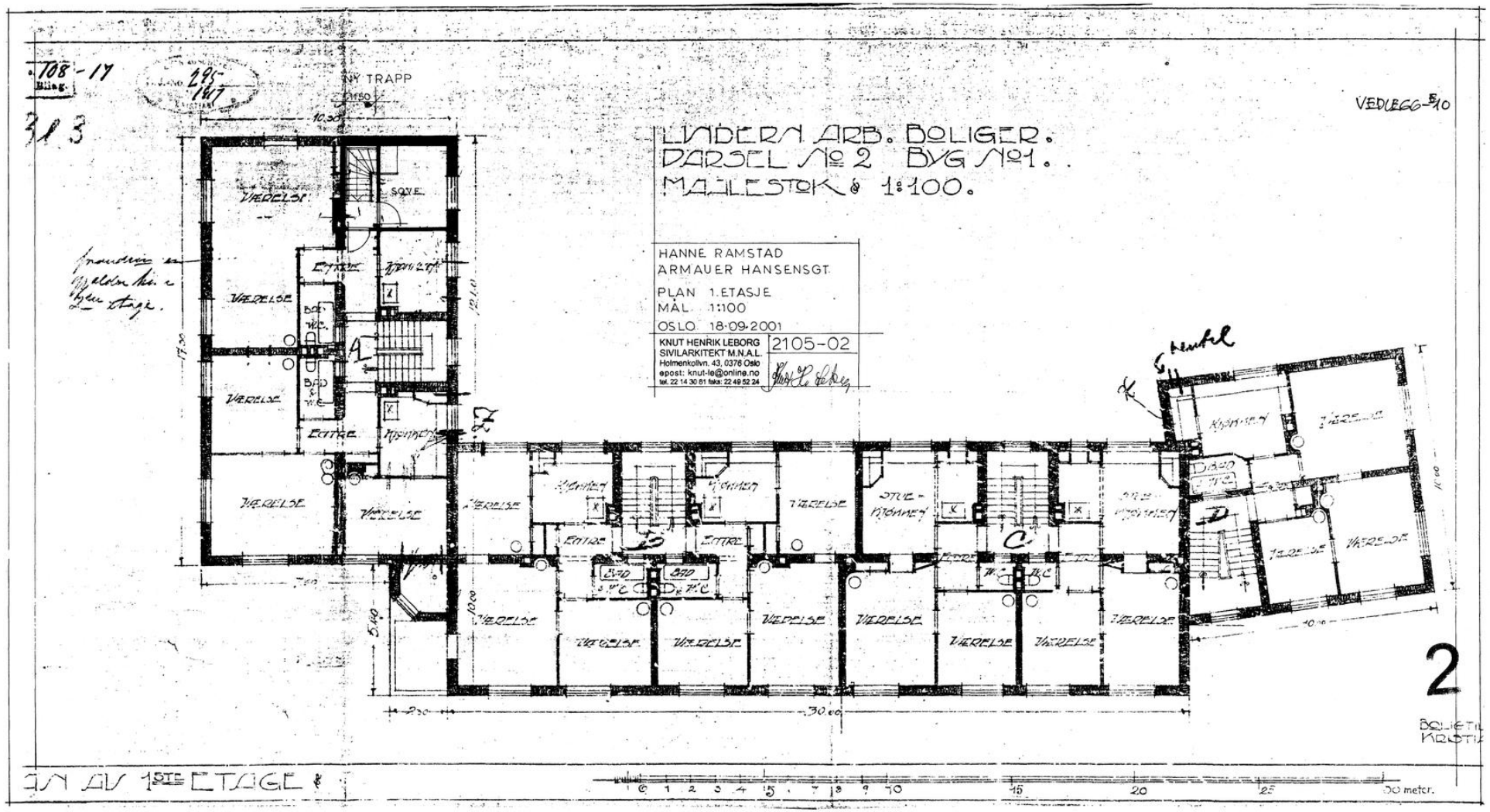


BOLIGTILSYNETS ARKITEKTKONTOR
KRISTANIA FEBRUAR 1917.

2DE ETAGE.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 meter


V. D. J.-No. 108 - 17
Bilag.
295-1917
B 13
LYNDERN ARB. BOLIGER.
PARSEL № 2 BYG № 1.
MAALESTOK 1:100.
VÆRELSE
ENTRÉE
KJØKKEN
BAD
W.C.
STUE-KJØKKEN
Grundvæggen
Gulvet
1ste etage.
PLAN AV 1STE ETAGE


VEDLEGG-B/10
LYNDERN ARB. BOLIGER.
PARSELL Nº 2 BYG Nº 1.
MÅLESTOK 1:100.
HANNE RAMSTAD
ARMAUER HANSENSGT.
PLAN 1.ETASJE
MÅL 1:100
OSLO 18-09-2001
KNUT HENRIK LEBORG
SIVILARKITEKT M.N.A.L.
Holmenkollvn. 43, 0376 Oslo
epost: knut-le@online.no
tel. 22 14 30 81 faks: 22 49 52 24
2105-02
NY TRAPP
SOVE.
VÆRELSE
BAD
W.C.
ENTRE
KJØKKEN
STUE-KJØKKEN
2
1 2 3 4 5 7 8 9 10 15 20 25 30 meter.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

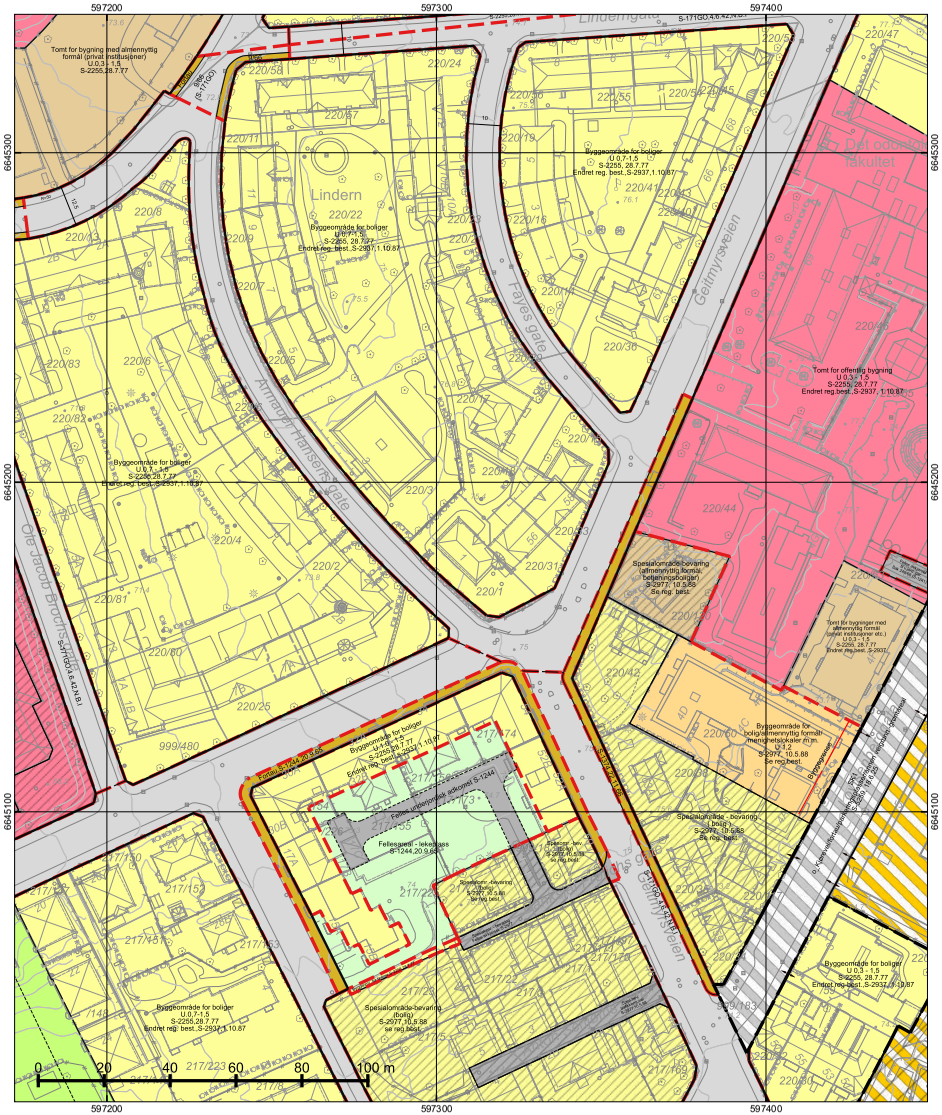
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



*reguleret kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163551/ 86540572
Adresse: Armauer Hansens gate 1
Gnr/Bnr: 220/1
Deres ref.:
Kommentar:

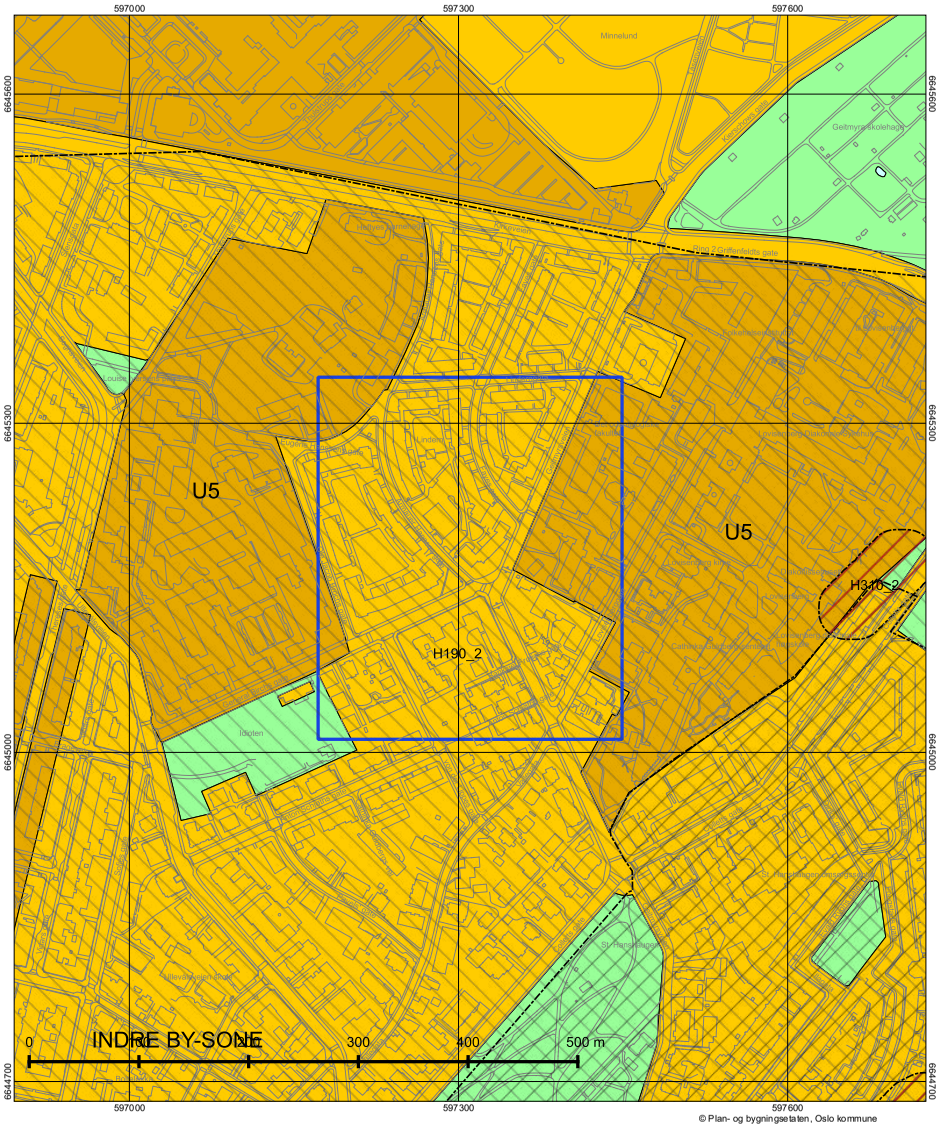
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163551/86540572
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/306832/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 13:49

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/306832/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 13:49

Geitemyrsvn. 56.

V Dok.nr. 6832 1955

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet. Gnr. 220 Bnr. 31 - 33

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. II,

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Boligl.
Lindern kv. II

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.12.2016	Avgiver	0301/220/1	0,0
	Matrikkelført:	24.12.2016			

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 220, Bruksnr 1

Kommune: 0301 Oslo
Bydel: 4 St.Hanshaugen

Adresse:
Veiadresse: Armauer Hansens gate 1, gatenr 10233
0455 Oslo

Grunnkrets: 1501 Lindern rode 1
Valgkrets: 402 Bolteløkka skole
Kirkesogn: 1010104 St.Hanshaugen
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.04.1921	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	702,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsledd

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Oversiktskart



Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Armauer Hansens gate 1	H0101	Bolig	164,0	Kjøkken	6	2	2
Armauer Hansens gate 1	H0102	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1
Armauer Hansens gate 1	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Armauer Hansens gate 1	H0301	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1
Armauer Hansens gate 1	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	714,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	714,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.01.1893
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	80541813			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			151,0		151,0				
H01	2		151,0		151,0				
H02	1		151,0		151,0				
H03	2		151,0		151,0				
L01			110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 702,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

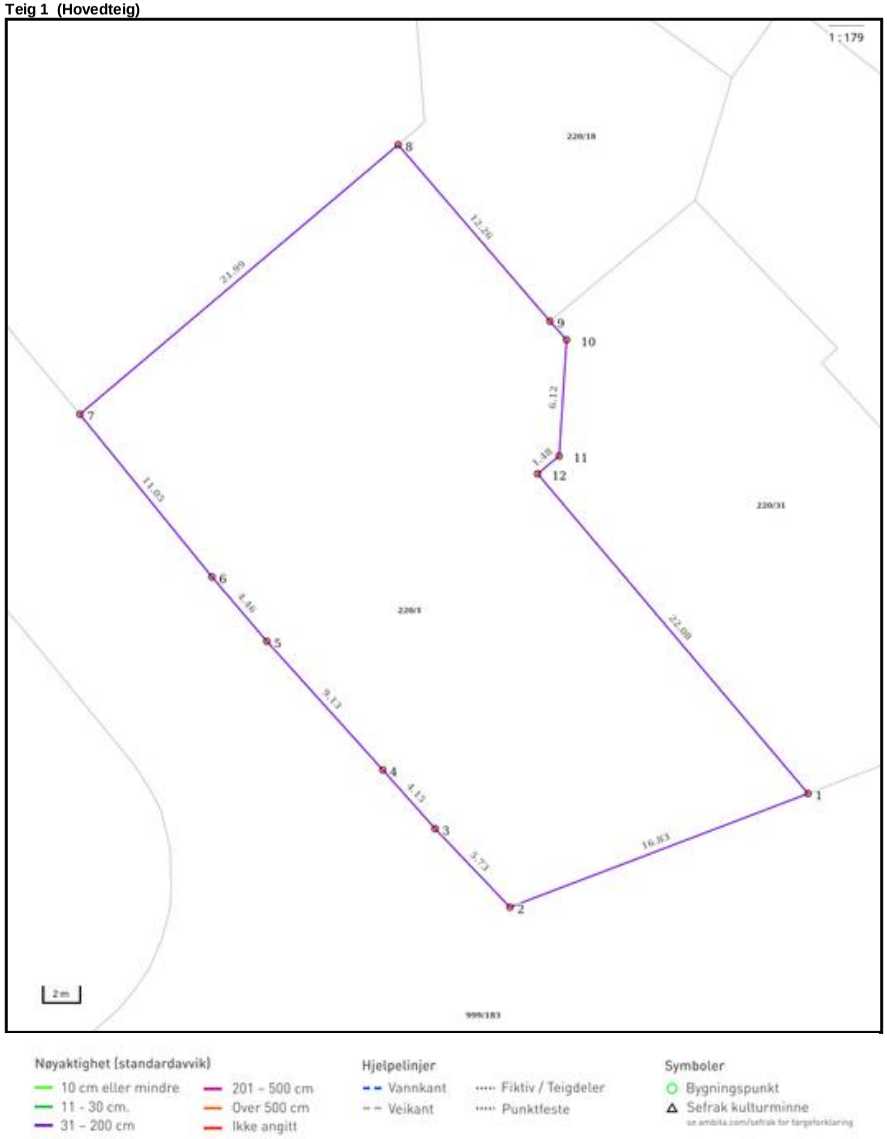
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 164,88	597 331,00	16,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 157,49	597 315,88	5,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 645 161,26	597 311,57	4,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 645 164,09	597 308,54	9,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 645 170,29	597 301,84	4,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 645 173,41	597 298,65	11,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 645 181,31	597 290,93	21,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 645 196,97	597 306,37	12,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 645 188,44	597 315,18	1,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 645 187,53	597 316,15	6,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 645 181,41	597 316,31	1,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 645 180,37	597 315,26	22,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Teig 1 (Hovedteig)

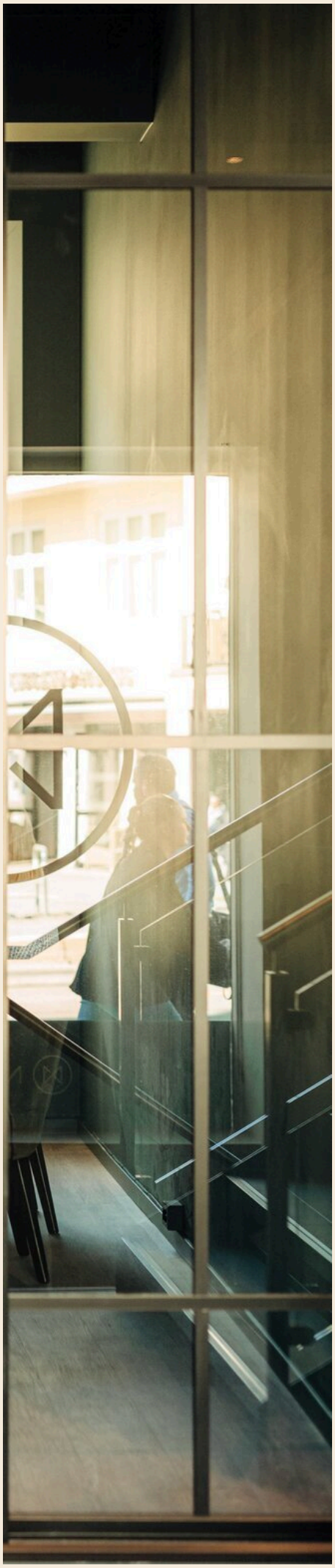


Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 avvikle 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0286/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Armauer Hansens gate 1 0455 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 1 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751