NORDVIK

Lindemans gate 2A

2 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lindemans gate 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og klassisk 3-roms med 2,9m takhøyde, stukkatur og rosett. Attraktivt beliggenhet, like ved Frognerparken.

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**141 980,-**
Totalpris	**5 706 278,-**
Fellesgjeld	**64 298,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 456,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

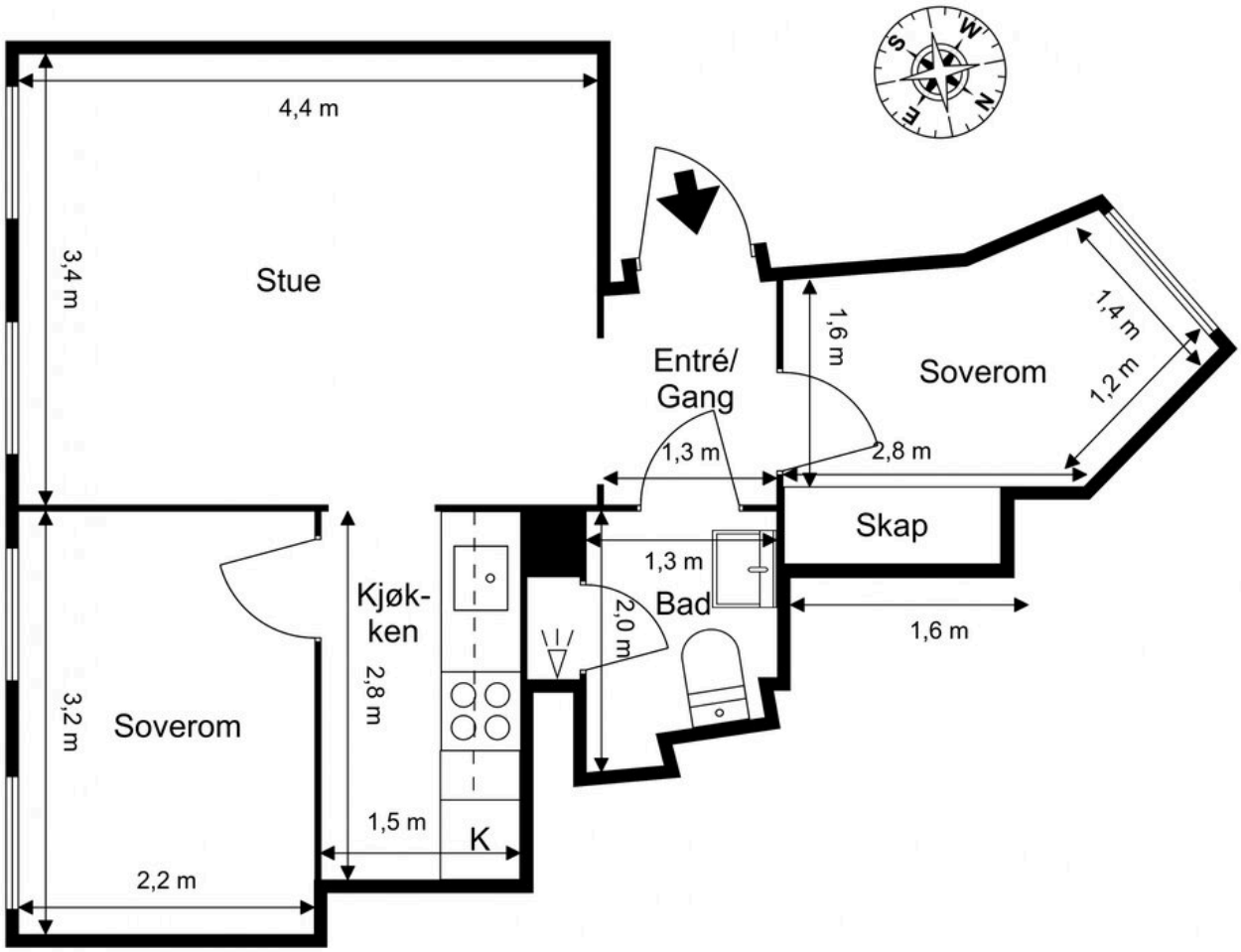
Kort fortalt

Velkommen til Lindemans gate 2A - en innbydende og lys 3-roms like ved Frognerparken. Leiligheten ligger i 2. etasje i en klassisk bygård med en hyggelig felles bakgård. Her bor du meget godt i et attraktivt område, med kort vei til shopping, restauranter og gallerier, så vel som til store og flotte parker og grøntarealer.

Kort fortalt:
Arealeffektiv planløsning
Generøs takhøyde og store vindusflater som gir en god romfølese
Romslig stue med plass til sofahjørne og spisegruppe
Stukkatur og rosett
Kabel-tv og internett inkludert
Oppusset fasade i 21/22
Oppgradert hovedininngang med ny port i 2025
Lave felleskostnader
IN-ordning
Ekstra oppbevaringsplass i kjellerbod
Tilbaketrukket beliggenhet
Meget populært område med alle fasiliteter tilnærmet "rett ut

LINDEMANS GATE 2A, 0267 OSLO

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






PALMBEA




DEJLIG












Hans Haugerud





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0116/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lindemans gate 2A, 0267 OSLO
Gnr 212, bnr 763, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Embla Charlott Bjerknes

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
64 298,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 564 298,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
139 100,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Flyttegebyr kjøper)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 706 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 719 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, soverom, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm. 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.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Vet ikke firma, vet bare årstall 2011

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: Fasaden ble pusset opp i 2021-2022 + inngangen ble oppgradert med ny port i 2025

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Innvendige overflater:
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger og i himling.
Fliser på gulv og vegger på bad.

Tiltak av selger:
2025 Ny oppvaskmaskin/vaskemaskin montert av Hans Haugerud rørlegger.
2024 Plassbygd skap i soverom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 gis grunnet tettelister, overflater, løse dørhåndtak.
Etasjeskille og gulv på grunn TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning TG2 gis grunnet overflater på innredning, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør TG2 gis grunnet løst avløp til vaskemaskin.
Varmtvannsbereder: Bad himling TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Våtrom: Bad - Overflater TG2 gis grunnet overflater dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG2 gis grunnet løst dolokk.
Våtrom: Bad - Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er gitt følgende informasjon og avvik: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk gulvvarme på bad

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. 5 697 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 456,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader (Kabeltv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og trappevask/vaktmester): kr. 2 640
Tillegg bredbånd: kr. 282
Avdrag IN-lån: kr. 185
Renter IN-lån: kr. 358

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 293 623,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 174 493,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lindemannsgate 2, orgnr. 997 200 454

Om sameiet
Sameiets navn er Lindemansgate 2. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 215 bnr 763 i Oslo kommune.

Styreleder informerer om følgende:
-Felleskostnadene ble i januar 2026 økt med 20%, på bakgrunn av planlagt anskaffelse av ny brannsentral, økte agifter til forsikring og kommunen mm. Vi planlegger ingen ny økning før i 2027, da anslagsvis med 10%.
-Det er ingen større vedlikeholdsarbeid planlagt i 2026 utover det med brannsentralen.
-Det foreligger ikke innkalling til årsmøte 2026 enda, men det blir uke 16 tror vi.
-Det har ikke kommet inn saker til årsmøtet enda men det har tidligere blitt ytret ønske om å utvide punkt i vedtektene som omhandler røykforbudet som gjelder innendørs fellesarealer til også å gjelde utendørs fellesarealer.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Ved salg og utleie plikter sameierne å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 64 298,-pr. 06.03.2026

Lånenummer: 16365710701, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 193
Saldo per 06.03.2026: 639 669
Andel av saldo: 64 299
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 183
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 176

Sameiet Lindemannsgate 2 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16365710701. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.
september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.
Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden.

Eventuell restanse vil bli etterfakturert selge

Fellesformue
Kr 4 762,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 110 557. For året 2025 var det budsjettert med et overskuddpå kroner 28 612.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal alltid holdes i bånd utendørs på sameiets fellesarealer. Dyr må ikke settes alene på terrasser eller ved fellesarealer uten tilsyn. Det henstilles om å ta særlige hensyn med tanke på andre beboere, og de som er allergiske. Ekstra renhold i fellesområder kan være påkrevet og må gjøres av dyreeieren da din nabo kan være allergisk. Det anmodes om kun innekatter, da dette anses å være mest renslig og hyggelig i forhold til omgivelsene og naboene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81666341

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 357 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Frogner. Her har man umiddelbar nærhet til flere parkanlegg samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket består av vakker kvartalsbebyggelse fra flere tidsperioder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser.

Servicetilbud:
I nærområdet finnes flere butikker, populære kaféer og restauranter, spesialforretninger, kino (Gimle), treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre servicetilbud. Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter. Fra leiligheten er det gangavstand til Bogstadveien, en av hovedstadens mest populære handlegater. Her finner man alt fra de store velkjente butikker og kaféer til de fasjonable motehusene og restaurantene. I Skovveien ligger eksklusive klesforretninger, mens i Bygdøy Allé finnes det en rekke nisjeforretninger og interiørbutikker. Flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. Kiwi Frognerveien og Joker Bygdøy Allè (søndagsåpen). kort avstand til alt man kan ønske av servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
Flotte tur- og friområder, med Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken i umiddelbar nærhet. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid. Gangavstand også til Uranienborgparken og Slottsparken. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier og populære spisesteder ligger også innen gangavstand. Her finner man i tillegg Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan man ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. For den treningsglade kan området ellers by på flere moderne treningssentre i nærheten som SATS Colosseum og Barry's Bootcamp Oslo i Parkveien.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i området. Både nærmeste trikkeholdeplass og bussholdeplass, ligger like utenfor døren. Herfra går trikkelinjene mot Majorstuen, sentrum og Storo/Grefsen, samt busslinjer i alle retninger. Nærmeste T-banestasjon finner man på Majorstuen, med overgang til alle t-banens linjer. I tillegg er det få minutters gange til både Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både t-bane, trikk, buss, tog og flytog. Man finner også bysykkelstativer like utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger ferdigattest for fremføring av sprinklerinnlegg og installasjon av sprinkelanlegg datert 2012.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Nordraaks gate 1A - utbedring etter brann
Saksnummer: 202600922

Thomas Heftyes gate 60 A - bruksendring fra næringslokale til bolig
Saksnummer: 202516727

Pågående plansak i området (utvalgte):
Saksnr: 202114191
Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/212/763/5:
28.04.1887 - Dokumentnr: 900247 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:763
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1982 - Dokumentnr: 508837 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:763
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2007 - Dokumentnr: 438938 - Rettsbok
Gjelder jordskifte.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:763
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2011 - Dokumentnr: 588196 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:763 Snr:1
Bruksrett til to biloppstillingsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2011 - Dokumentnr: 320337 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/745

15.03.2012 - Dokumentnr: 216006 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/900
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/900
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/900

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende: De byggemeldte tegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Soverom 2 er byggemeldt som kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til det som er byggemeldt som soverom (hovedsoverom og kjøkken er byggemeldt som ett soverom). Endringer innenfor hoveddel er som hovedregel ikke søknadspliktig så fremt det ikke medfører endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 078,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 25 857,-

Samlet skal selger betale kr. 142 235,- 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 12. mars 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Lindemans gate 2A

Nabolaget Frogner - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min 🚶 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	18 min 🚶 1.5 km

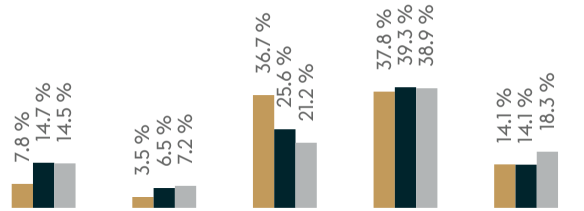
Offentlig transport

Frogner plass	Linje 12N, 20	1 min 🚶 0.1 km
Frogner plass	Linje 12	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 5.1 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	3 min 🚶 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	3 min 🚶 0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	29 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Frogner stadion	9 min
Barrys Colosseum	12 min
SATS Colosseum	12 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

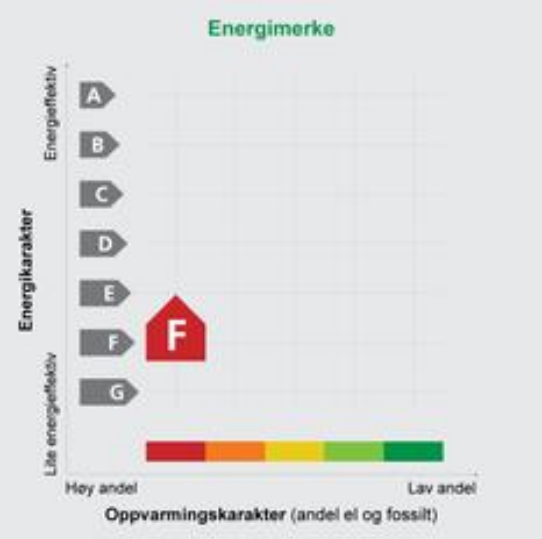


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lindemans gate 2 A
Postnr	0267
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	763
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80505264
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-829176
Dato	27.10.2017



Eier	Stian Tuv
Innmeldt av	Stian Tuv

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Lindemans gate 2A
0267 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1887
BRA:	45 m^2
BRA-i:	39 m^2
Rapportdato:	9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 212 BNR: 763 SNR: 5

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Lindemans gate 2A
0267 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40714

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet tettelister, overflater, løse dørhåndtak.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet løst avløp til vaskemaskin.
Varmtvannsbereder: Bad himling	TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet løst dolokk.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.3.2026

Rapportdato
9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Embla Charlott Bjerknes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lindemans gate 2A, 0267 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**763**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		

Byggeår: **1887** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Bad/kjøkken fra 2011. Overflater er nylig malt. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,90m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ny oppvaskmaskin/vaskemaskin montert av Hans Haugerud rørlegger.	Ja
2024	Plassbygd skap i soverom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**39**	**39** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**45**	**39**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Bod er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1996. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer. Løst dørhåndtak til bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Merknad: det registreres bruksmerker på overflater som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Belegg på kjøkkenfronter har flasset av.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2011 og type IKEA (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Tapwell . Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Soverom: 2,73m Bad: 2,38m Soverom: 2,59m Stue: 2,90m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2026.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Løst avløp for vaskemaskin. Beskrivelse: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Feste avløp til vaskemaskin anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.8 Varmtvannsbereder: Bad himling

Plassering bereder
Bad
Fundament
Himling
Årstall
2010.
Størrelse
Ca 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Merknad: ved bytting av bereder bør man se på en bedre løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 5x5 og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2011 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht.byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling i underkant av dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon (bilder) på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Speil med lys. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin (smal), rørfordelingsskap og veggmontert wc.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Løst dolokk.

Merknad: ved full styrke på armatur til servant vil det sprute vann på gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste/utskiftning av dolokk anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

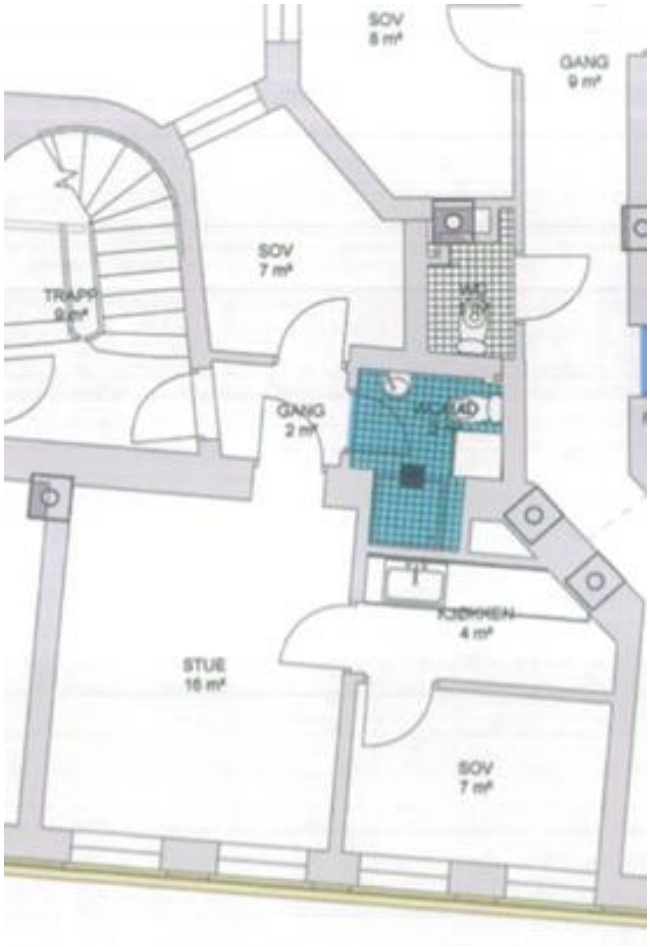
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Embla Charlott Bjerknes	9578-5999-4-3852703	2026-03-10 10:05:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindemans gate 2A, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Embla Charlott Bjerknes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mars 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81666341
Forsikret i: Gensidige

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: Vet ikke firma, vet bare årstall 2011

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Fasaden ble pusset opp i 2021-2022 + inngangen ble oppgradert med ny port i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd eller hørt om

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Embla Charlott Bjerknes	**2026-03-10**

Identifikasjon

Embla Charlott Bjerknes

Signicat

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LINDEMANSGATE 2

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i samsvar med reglene i lov av 23 mai 1997 nr 31.
Revidert 14.03.2016

1. Navn og formål

Sameiets navn er Lindemansgate 2.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 215 bnr 763 i Oslo kommune.

Sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens bruksareal.

Sameiets formål er å:

-vareta driften av sameiet.
-administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
-vareta alle andre saker av felles interesse.

2. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

Da saker sameiermøtet skal behandle fremgår av eierseksjonslovens regler. Det kreves 2/3-dels flertall av sameiebrøk for vedtak om endring av vedtekter og husordensregler.

3. Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av en til fire medlemmer, inkludert leder. Dersom det velges ett eller to styremedlemmer skal det velges varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer og styrets leder velges for ett år av gangen.

Styrets leder, styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styrets leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

For juridiske personer som eier en seksjon er den valgbar som styremedlem som i styret i eierselskapet utpeker. Som valgbar kan utpekes styremedlem, daglig leder, ansatt og aksjonær/ANS-parteier.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder. Styret kan meddele prokura.

4. Disposisjon og råderett

Seksjonseiere har eksklusiv disposisjonsrett til den enkelte seksjon med eventuelle tilleggsdeler samt rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan brukes i samsvar med formålet og ikke benyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder salg, pantsettelse og fremleie. Ved salg og utleie plikter sameierne å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter., eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet eventuelt andre utgifter sameiet har bestemt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Hva gjelder mislighold vises til eierseksjonslovens regler.

5. Disposisjon av fellesanlegg

For å opprettholde bebyggelseskarakter kan styret treffe bestemmelser som fargevalg ved maling av fasader, farge og typevalg ved eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende. Postkasser, ringetablåer etc skal ha ensartet utseende og til enhver tid være oppdatert.

6. Vedlikehold

Bestemmelsene om vedlikehold følger de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

7. Skade – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikring betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold samt annen skade på fellesarealet dekkes av sameiet.

All bygningsskade dekkes av sameiet bortsett fra skade som skyldes den enkelte sameiers ansvar for innvendig vedlikehold. Lekkasjeskade på bad dekkes av den enkelte seksjonseier i den grad det ikke dekkes av sameiets forsikring eller seksjonseiers hjemforsikring.

Den enkelte sameier plikter å dekke forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredning og ansvar overfor tredjemann.

8. Fellesutgifter

Alle fellesutgifter fordeles etter eierbrøken. Der særlige grunner taler for at det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det skal betales et gebyr ved innflytting, som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og andre administrasjonskostnader. Gebyret tilfaller kjøper ved salg og hjemmelshaver ved utleie. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

9. Lov om eierseksjoner

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, disse vedtekter, eventuelle husordensregler samt lov om eierseksjoner av 23. 05. 1997.

Oslo, september 2010.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LINDEMANS GATE 2

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lindemans gate 2 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige arealer.

1. Ordensregler gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle framleiere.
2. Beboerne plikter å følge husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra en enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
4. Styret har fullmakt til å påse at husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREALER

2.1 Inngangsdører

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst

2.2 Bakgård

Plassen skal være tilgjengelig for samtlige sameier til enhver tid. Det er ikke lov å arrangere private fester/sammenkomster i bakgården uten at dette er søkt tillatelse til styret i god tid i forkant. Søknaden skal foreligge skriftlig, og senest én uke før den tiltenkte sammenkomsten.

2.3 Røyking

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesareal. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter foran hovedinngangene.

2.4 Aktsomhet

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.5 Reklame – uønsket post

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulv eller ved postkasser. Disse skal kastes ved returpunkt for papir eller medbringes inn i leilighet.

2.6 Hensetting av gjenstander

I ganger, trapper o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, inkludert all form for veggdekor. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger skal heller ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner, sykler eller leketøy. Dette pga. HMS-hensyn, uniformt uttrykk i sameiets fellesområder, og lettere renhold.

2.7 Forandring av fellesrom

Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8 Tilleggsarbeider

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboere ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 TERRASSER

3.1 Gjenstander til sjenanse

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassen som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra denne. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av terrassen.

3.2 Rengjøring av terrasser

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på terrasser eller fra vinduer. Tepper skal ristes ute på fellesareal, men ikke foran andre beboeres vinduer.

3.3 Lufting/tørking av tøy

Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4 Grilling

Det er tillatt å grille på egen balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Propanflasker skal oppbevares utendørs på balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i indre rom eller sportsbod.

3.5 Endring av balkongens utseende

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6 Maling av terrasser

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt. Dette skal skje i regi av styret i forbindelse med vedlikehold.

4 LEILIGHETER

4.1 Oppvarming

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4.2 Toalett

Det er montert kloakk- og dreneringspumper i bygningen. Det skal derfor ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Alt annet kan påføre sameiet betydelige skader og dyre reparasjonskostnader. **Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.** Ta kontakt med styret dersom du skulle ha problemer med tette avløp.

5 RO OG ORDEN

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.1 Musikk

I tidsrommet kl. 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.2 Selskap

Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslag ved inngang.

5.3 Trappevask

Av hensyn til trappevask, generell atkomst til oppgangen og brannsikkerhet, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene(jf. Punkt 2 om fellesareal).

Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

5.4 Vern om ytre anlegg

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.5 Håndverksmessige arbeider

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Private oppslag

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Ved eventuell montering av oppslagstavle kan det gis tillatelse til dette. (Oppslag vedrørende varsel om selskap aksepteres, jfr. Punkt 5.2 ovenfor).

7 ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leiligheten.

8 SØPPEL

8.1 Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i søppelcontainerne som anvist. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposene slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Papiravfall

Papp/papiravfall **skal** kastes i container anvist for dette. Det er satt opp egne avfallscontainere for dette, plassert ved siden av vanlig avfall.

8.3 Øvrig avfall

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

Hver seksjon har fått anvist en/flere bod(er). Beboerne må selv besørge renhold og å holde boden låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

Sykler skal plasseres i den enkelte beboers bod, eventuelt annet sted anvist av styret. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangene, eller utenom anviste plasser (jfr. punkt 2.5 om fellesareal). Sykler som festes til lyktestolper eller lignende på sameiets fellesareal risikeres å bli fjernet.

11 DYREHOLD

11.1 Dyrehold er tillatt

Hunder skal alltid holdes i bånd utendørs på sameiets fellesarealer. Dyr må ikke settes alene på terrasser eller ved fellesarealer uten tilsyn. Det henstilles om å ta særlige hensyn med tanke på andre beboere, og de som er allergiske. Ekstra renhold i fellesområder kan være påkrevet og må gjøres av dyreeieren da din nabo kan være allergisk. Det anmodes om kun innekatter, da dette anses å være mest renslig og hyggelig i forhold til omgivelsene og naboene.

12 TRYGGHET

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganleggene eller hovedinngangsdørene.

13 MELDEPLIKT

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasje, skader, mangler, o.l. slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

14 ENDRINGER

Sameiermøtet kan endre husordensregler dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

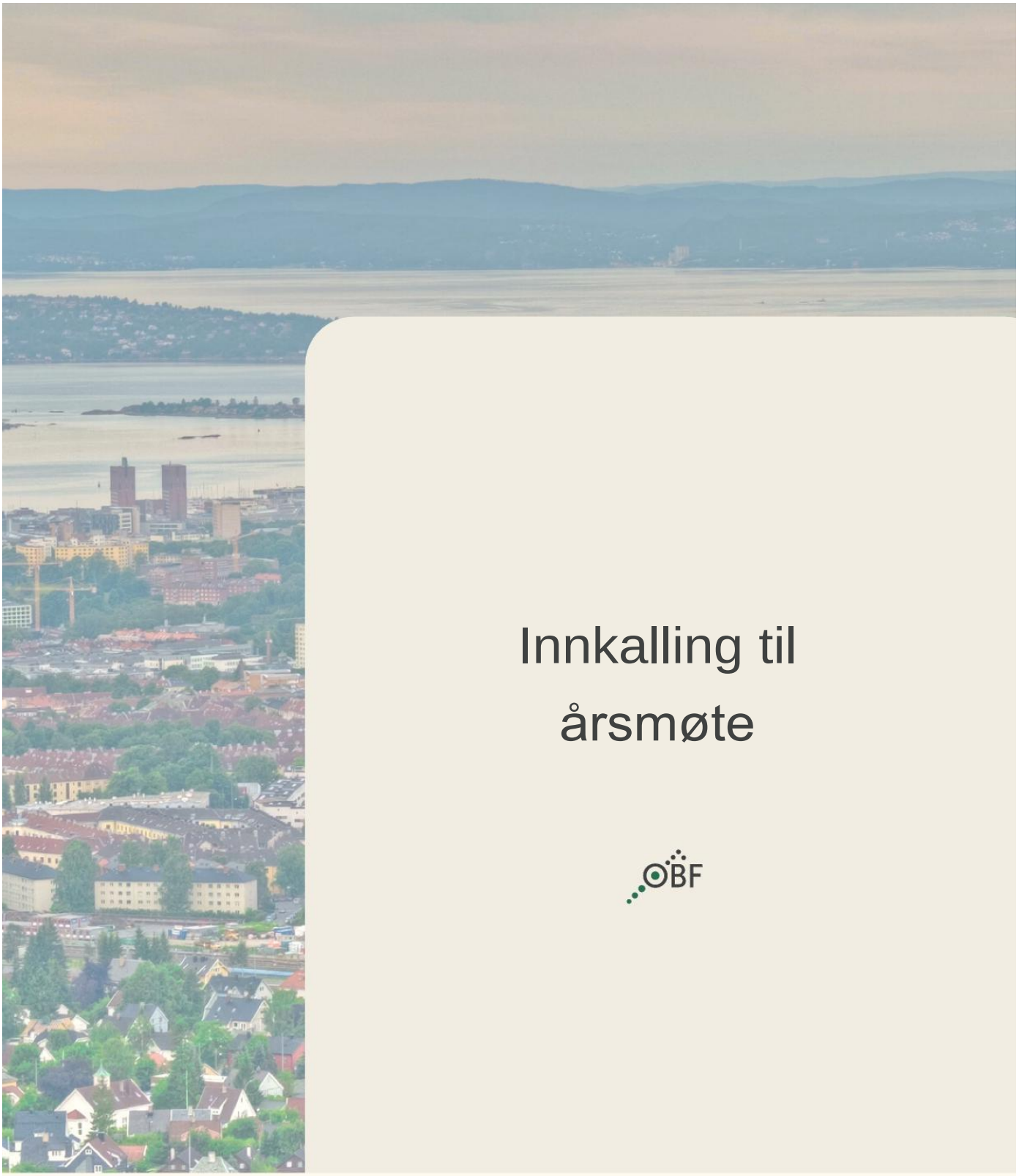
15 SANKSJONER

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiets eiendeler, av beboerne eller besøkende i vedkommende leilighet.

Dersom husordensreglene brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot eller gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet på fellesområdet etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den seksjonseier det gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelse av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelse. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, osv.

Husordensreglene er enstemmig vedtatt i styret.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Lindemannsgate 2

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt på zoom

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lindemannsgate 2 torsdag 24.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: **https://us06web.zoom.us/j/89304954217**

Oppgi passord: 814248

Eventuelt:

Meeting ID: 893 0495 4217

Passcode: 814248 ---

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Lindemannsgate 2

Torsdag 24.04.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lindemannsgate 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 40 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om portlås

I 2024 ble det satt opp en jernport som frem til nå har hatt en mekanisk lås.
På årsmøtet skal det informeres om alternativer og stemmes over hvilken løsning sameiet ønsker videre.
Styret har innhentet prisoverslag for elektronisk lås system av porten som legges ved i kopi nedenfor.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristine Mørch-Winter

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Fransisco Roman og Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6. 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, 10.04.2025

Styret i Sameiet Lindemannsgate 2

Styreleder, Kristine Mørch-Winter
Styremedlem, Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder
Styremedlem, Fransisco Roman

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Lindemannsgate 2

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 årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristine Mørch-Winter
Styremedlem, Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder
Styremedlem, Fransisco Roman

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på dr.morch@icloud.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lindemannsgate 2

Sameiet Lindemannsgate 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997200454. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Lindemannsgate 2 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Frode Nystad.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Lindemannsgate 2 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til

røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Lindemannsgate 2, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Lindemannsgate 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81666341.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinære styremøter og behandlet ordinære styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold mm.

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Lindemannsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		621 783	591 211	523 331	664 626
Sum		**621 783**	**591 211**	**523 331**	**664 626**
Sum		**621 783**	**591 211**	**523 331**	**664 626**
Forretningsførsel og revisjon	1	67 103	48 971	44 875	59 250
Lønn og honorar	2, 3	45 640	17 115	43 525	65 809
Vedlikehold	4	41 425	96 975	76 000	30 000
Eksterne tjenester	5	90 526	73 070	101 230	100 500
Kabel-tv og bredbånd		66 647	63 639	65 000	50 000
Forsikring		58 721	58 044	68 000	63 900
Kommunale avgifter		182 159	156 926	157 700	204 826
Brensel og strøm		11 306	7 605	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	6	21 548	5 478	8 000	8 000
Sum		**585 074**	**527 823**	**571 330**	**589 285**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**36 709**	**63 388**	**-47 999**	**75 341**
Individuell innbetaling fra eiere		117 977	298 165	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**154 686**	**361 554**	**-47 999**	**75 341**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	4 908	4 719	0	0
Rentekostnad	8	55 040	56 415	0	46 729
Andre finansposter	9	-6 002	-6 874	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-44 129**	**-44 821**	**0**	**-46 729**
Årsresultat	**10**	**110 557**	**316 732**	**-47 999**	**28 612**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-139 450	-318 400	0	-20 423
Endring i disponible midler	**10**	**-28 894**	**-1 668**	**-47 999**	**8 189**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	20 512	19 211
Andre fordringer		0	16 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		114 941	148 833
Sum omløpsmidler		**135 453**	**184 294**
SUM EIENDELER		**135 453**	**184 294**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-672 703	-989 435
Årets resultat	10	110 557	316 732
Sum egenkapital	**12**	**-562 147**	**-672 703**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	666 149	805 599
Sum langsiktig gjeld		**666 149**	**805 599**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 340
Leverandørgjeld		12 309	39 791
Påløpne renter		260	457
Annen kortsiktig gjeld		18 882	4 810
Sum kortsiktig gjeld		**31 451**	**51 397**
Sum gjeld		**697 599**	**856 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 453**	**184 294**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Lindemannsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Kristine Mørch-Winter	Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder	Fransisco Roman
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

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.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	4 875	6 250
Forretningsførerhonorar	37 734	37 176	34 500	38 000
Annen regnskapsførsel	23 119	6 170	5 500	15 000
Sum	**67 103**	**48 971**	**44 875**	**59 250**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	15 000	40 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 115	3 525	5 809
Sum	**45 640**	**17 115**	**43 525**	**65 809**

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	18 196	20 000	20 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 577	65 643	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 848	3 136	6 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**41 425**	**96 975**	**76 000**	**30 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	49 500	49 500	60 830	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	33 313	16 250	32 500	32 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 714	7 320	7 900	8 000
Sum	**90 526**	**73 070**	**101 230**	**100 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	848	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	0	500	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 581	2 888	1 500	2 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 410	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 467	1 743	6 000	6 000
Sum	**21 548**	**5 478**	**8 000**	**8 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 783	4 719	0	0
8059 Andre renteinntekter	125	0	0	0
Sum	**4 908**	**4 719**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1636.57.10701	55 040	56 415	0	46 729
Sum	**55 040**	**56 415**	**0**	**46 729**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 002	-6 874	0	0
Sum	**-6 002**	**-6 874**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**132 896**	**134 564**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	110 557	316 732
Avdrag langsiktig lån	-139 450	-318 400
B. Årets endring i disponible midler	**-28 894**	**-1 668**
C. Disponible midler 31.12	**104 002**	**132 896**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	14 934	13 919
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 578	5 292
Sum	**20 512**	**19 211**

Note 12 - Egenkapital

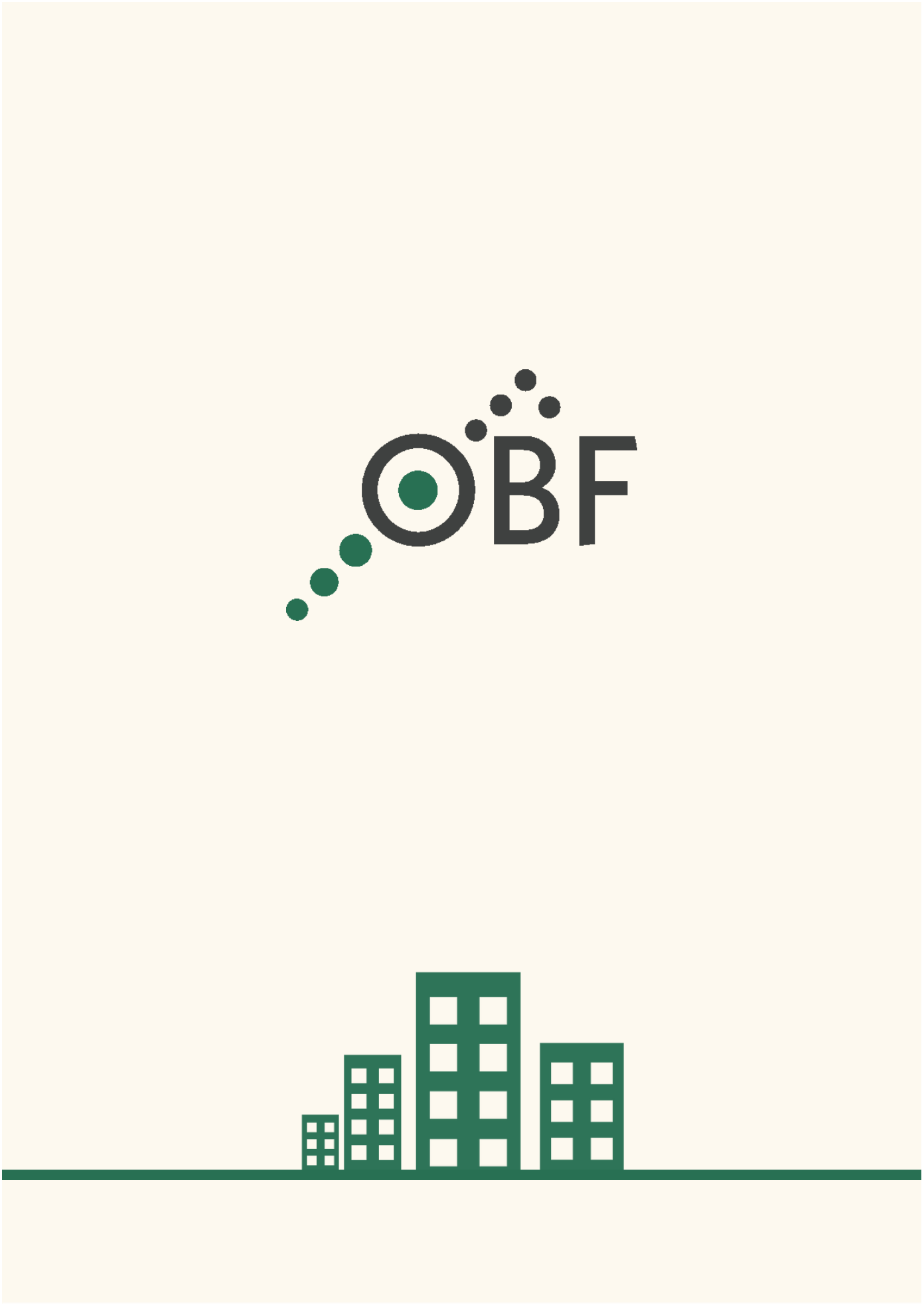
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade.
Lånenummer:	**16365710701**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	805 599
Avdrag i perioden:	139 450
Lånesaldo 31.12:	**666 149**
Saldo 5 år frem i tid:	547 901

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365710701	1	116 878	116 878
	1	104 494	104 494
	1	81 197	81 197
	1	67 081	67 081
	1	66 960	66 960
	1	56 213	56 213
	1	54 652	54 652
	1	40 599	40 599
	2	39 037	78 074



Til årsmøtet i
Sameiet Lindemannsgate 2

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lindemannsgate 2 som viser et overskudd på kr. 110 557. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 består av budsjettallene 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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
27.06.2025

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. juni 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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
27.06.2025

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

27.06.2025 19:22:39

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lindemannsgate 2 torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Lindemannsgate 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 seksjonseiere. Ingen representert med fullmakt, til sammen 3 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(r)

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 60 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om portlås

I 2024 ble det satt opp en jernport som frem til nå har hatt en mekanisk lås.
På årsmøtet skal det informeres om alternativer og stemmes over hvilken løsning sameiet ønsker videre.
Styret har innhentet prisoverslag for elektronisk lås system av porten som legges ved i kopi nedenfor.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret gis mandat til å velge løsning og finansiering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Kristine Mørch-Winter

Vedtak:
Kristine Mørch-Winter ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Fransisco Roman og Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder

Vedtak:

Fransisco Roman og Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ingen valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristine Mørch-Winter
Styremedlem, Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder
Styremedlem, Fransisco Roman

Protokoll for Sameiet Lindemannsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Fredrikke Cathrine Sogn Hollænder (sign.)	06.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Lindemannsgate 2		**Vår ref.:**	628/5	**Fødselsdato eier:**	09.07.1996
LINDEMANS GATE 2 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0267 OSLO		**Eiere:**	Embla Charlott Bjerknes		
Organisasjonsnr:	997 200 454	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 183**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 640
	Avdrag IN-lån	185
	Renter IN-lån	358

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 465**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 640
	Tillegg bredbånd	282
	Avdrag IN-lån	185
	Renter IN-lån	358

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	64 298	Gjeld siste årsoppg.:	64 679
Klient ajourf. lån:	1 349 471,74	Klient gj. s. årsoppg.:	643 456

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365710701, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 06.03.2026: 639 669

Andel av saldo: 64 299

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2042)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 183

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 176

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristine Mørch-Winter
Adresse:	Lindemans gate 2 A
Postnr/-sted:	0267 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	64 679	Andre inntekter:	452
Annen formue:	4 762	Utgifter:	4 657		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/763 - seksjon:5
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81666341

Sameiet Lindemannsgate 2	**Vår ref.:**	628/5	**Fødselsdato eier:**	09.07.1996
LINDEMANS GATE 2 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0267 OSLO	**Eiere:**	Embla Charlott Bjerknes		

Organisasjonsnr: 997 200 454

9: Forsikring

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FLYTTEGEBYR
Gebyr ved salg og bortleie. Vedtektene §8
Gebyret er satt til 1 500,- ved salg. Beløpet belastes av kjøper, og faktureres megler ved salgsoppgjør.
Ved utleie er gebyret også satt til 1 500,-.

BREDBÅND
Sameiet Lindemannsgate 2 har avtale med Global Connec for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Sameiet Lindemannsgate 2 har egen vaktmester. Vaktmesterens/porterens navn er Frode Nystad og kan treffes på +4793827400.
Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.
Sameiet Lindemannsgate 2 har avtale med renholdstjeneste med Frode Nystad. Renholdet skjer hver 14.dag.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen for senere års vedlikehold

NØKLER
Nøkler til inngangsdør og kjeller er spesialnøkler og kan kun bestilles via styret.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Lindemannsgate 2 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16365710701.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Sameiet Lindemannsgate 2	**Vår ref.:**	628/5	**Fødselsdato eier:**	09.07.1996
LINDEMANS GATE 2 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0267 OSLO	**Eiere:**	Embla Charlott Bjerknes		
Organisasjonsnr: 997 200 454				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:

Anmeldelse Tegning

NP 410 1930

Ekspedisjons-Dokument

angående innreh. for vannklosetter

på matr.-nr. 11 Schaftegaten

Innlevert 10 mars 1930 Attestert 8/10-31

Oversendes Oslo kommune og vann- og kloakkvesenet

Oslo den 10de mars 1930

H. Kielland

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JP. 001121 15. MRS. 1930 POSTJOURNALEN

Overendes Oslo Vann og kloakkvesen. Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for W.C. rom, når ønskes klosett om direkte lys.

14/3 30

A. Dietz

J. nr. 1121/1930. Matr. nr. 11 Schaftegaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 19. mars 1930.

J. Karlsrud

Ernst Ashen

V. D. J.-a. 147 95
6 Bilag.

Anmodes
5 Segninge

1279/95 - 1368/95 - 1410/95

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus - og Privet

paa Matr.-No. 11 Schaftegaden

Indleveret 25 Mai 1895 Attesteret

Overmaa Kr. Overformynderiet til Erklæring.

Christiania 27 Mai 1895.

Chr. Linstow

B.

220/95

Intet at bemærke.

3 Juni.

Th. Thorsen Gausen

Overenden den øvrige Sundhedskommission. —

Stangen har Pumpeplatform synes at være for trang. Den lagre Ringemur maa i hele sin Længde formentlig gjøres aaben som antydet med Blak da Reparationen antagelig skal foregaa derigjennem. Bygningen er anginet at skulle opføres i en Høide af 15.4 Meter hvilket formentlig Kan tillades da Lindemanns Gade er anginet at have 12,55 m Bredde. — Schaftegaden som Kun ud for at blive 10.4 m bred.

Forøvrigt Intet at bemærke. —

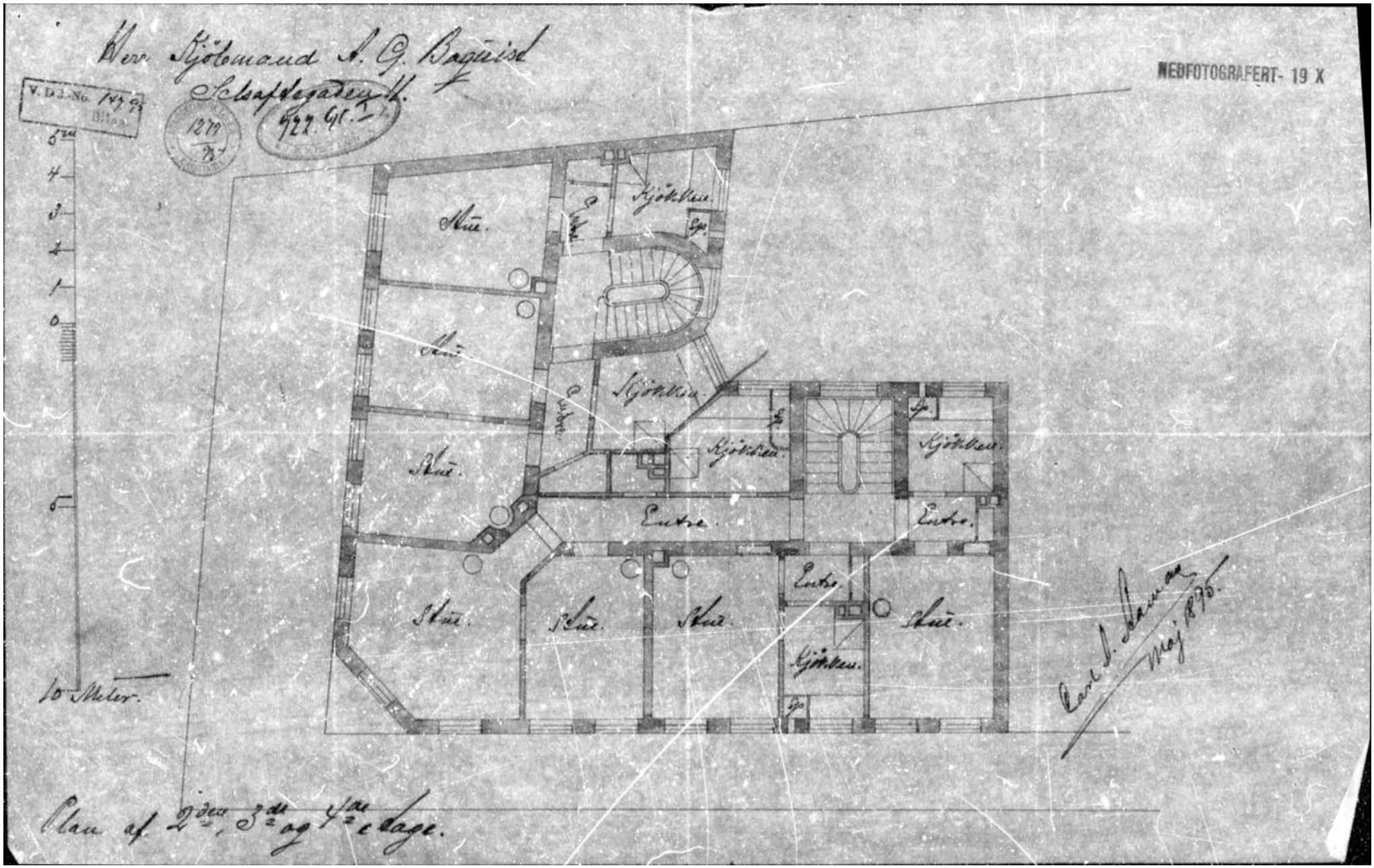
Christiania den 29 Mai 1895.

Chr. Linstow

280/95

222/95

Overenden Kr. Stadskonduktøren, idet jeg med Hensyn til privatene henvider mig til bygningsinspektøren. Akia 31/5 95 [illegible]


Hr. Kjølmand A. G. Bagaisd
Schafdegaden 11.
V. D. 2. No. 149
1279
Kjøkken.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Stue.
Stue.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Stue.
10 Meter.
Carl A. Hansen
Maj 1895.
Plan af 2den, 3die og 4de Etage.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

A
A647.112



A
A647.112

JBG AS

LINDEMANS GATE 2
GNR/BNR 212/763

Revisjon Nr.	Beskrivelse	Dato

PLAN 2.ETASJE

Prosjekt nummer	Prosjekt nr.
Dato	08/26/10
Tegnet av	Author
Kontrollert av	

2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
Hovfaret 8
0275 Oslo
tlf: 22050900
faks: 22511301
ton@arkitektor.no

A647.102 Rev

Scale 1 : 100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Hovfaret 8
0275 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201012408-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEMANS GATE 2 A-B	Eiendom:	212/763/0/0
Tiltakshaver:	JBG 82 AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Hovfaret 8, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LINDEMANS GATE 2 A-B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.06.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 17.02.2011 er med dette oppfylt.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Postboks 1054
0218 OSLO

Dato: 11.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201101090-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEMANS GATE 2	Eiendom:	212/763//
Tiltakshaver:	Stegg Eiendom	Adresse:	Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 1054, 0218 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - LINDEMANS GATE 2

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.04.2012, med tilleggsdokumentasjon mottatt 04.05.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2012 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Per-Arne Horne

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Stegg Eiendom, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO

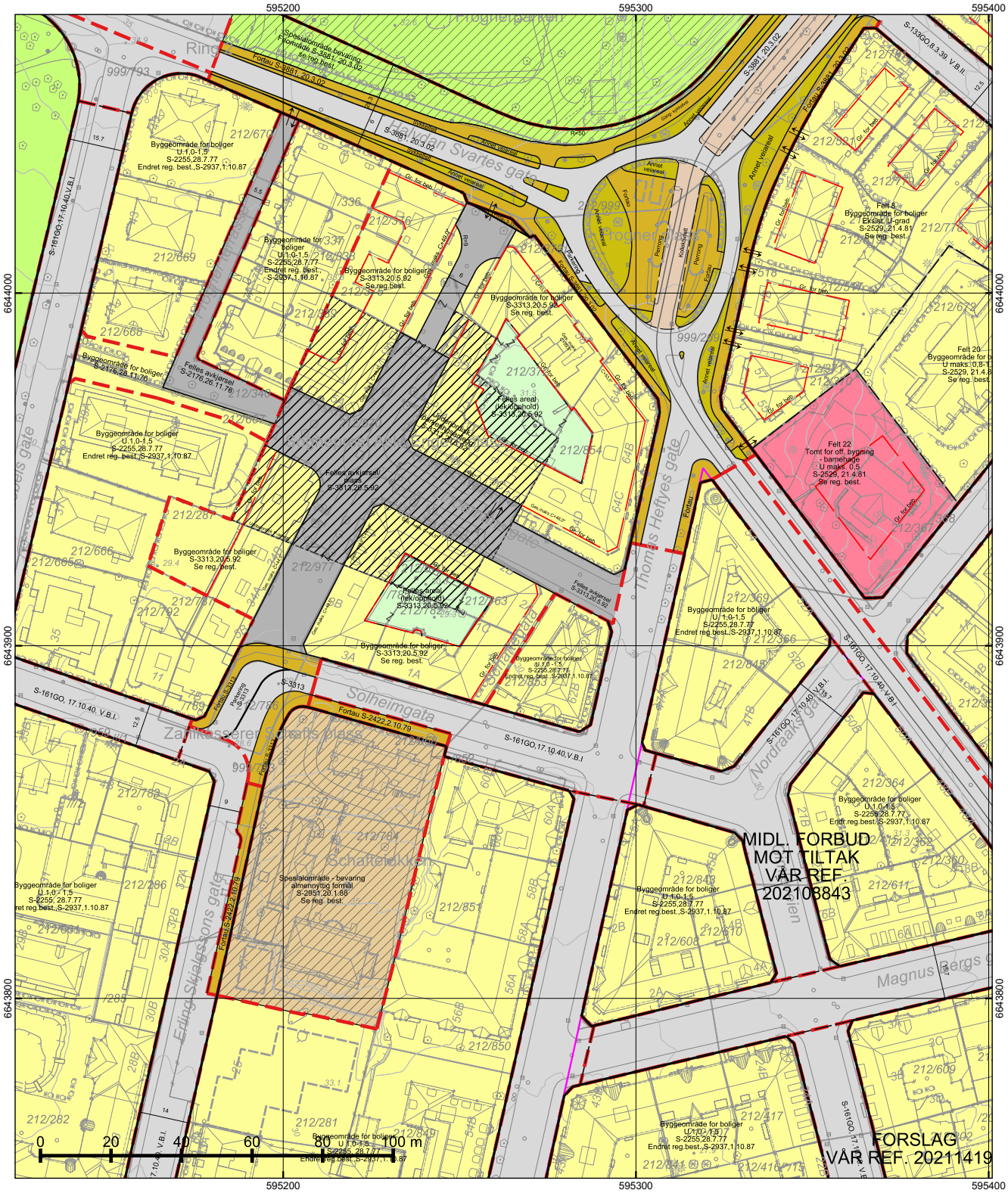
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
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.

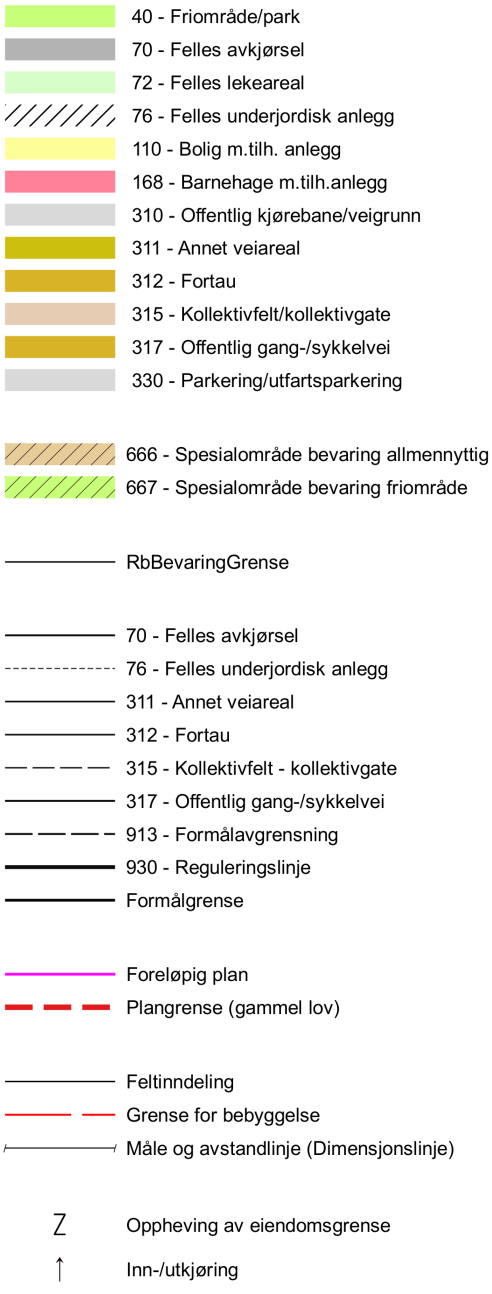
PlottID/Best.nr: 154057/ 86527994
Adresse: Lindemans gate 2
Gnr/Bnr: 212/763

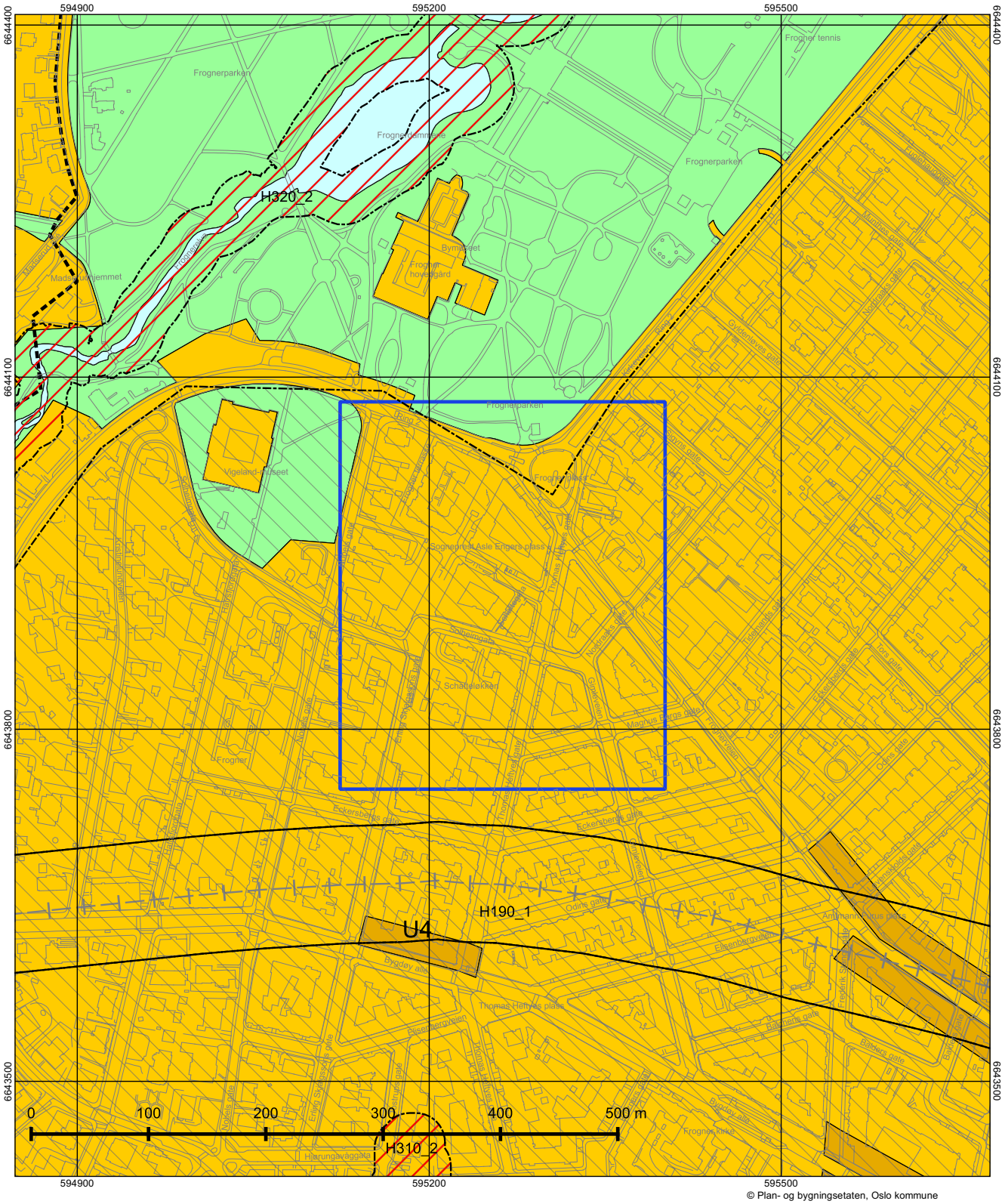
Deres ref.:
Kommentar:

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 - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154057/86527994
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.

Tegnforklaring - kommuneplan

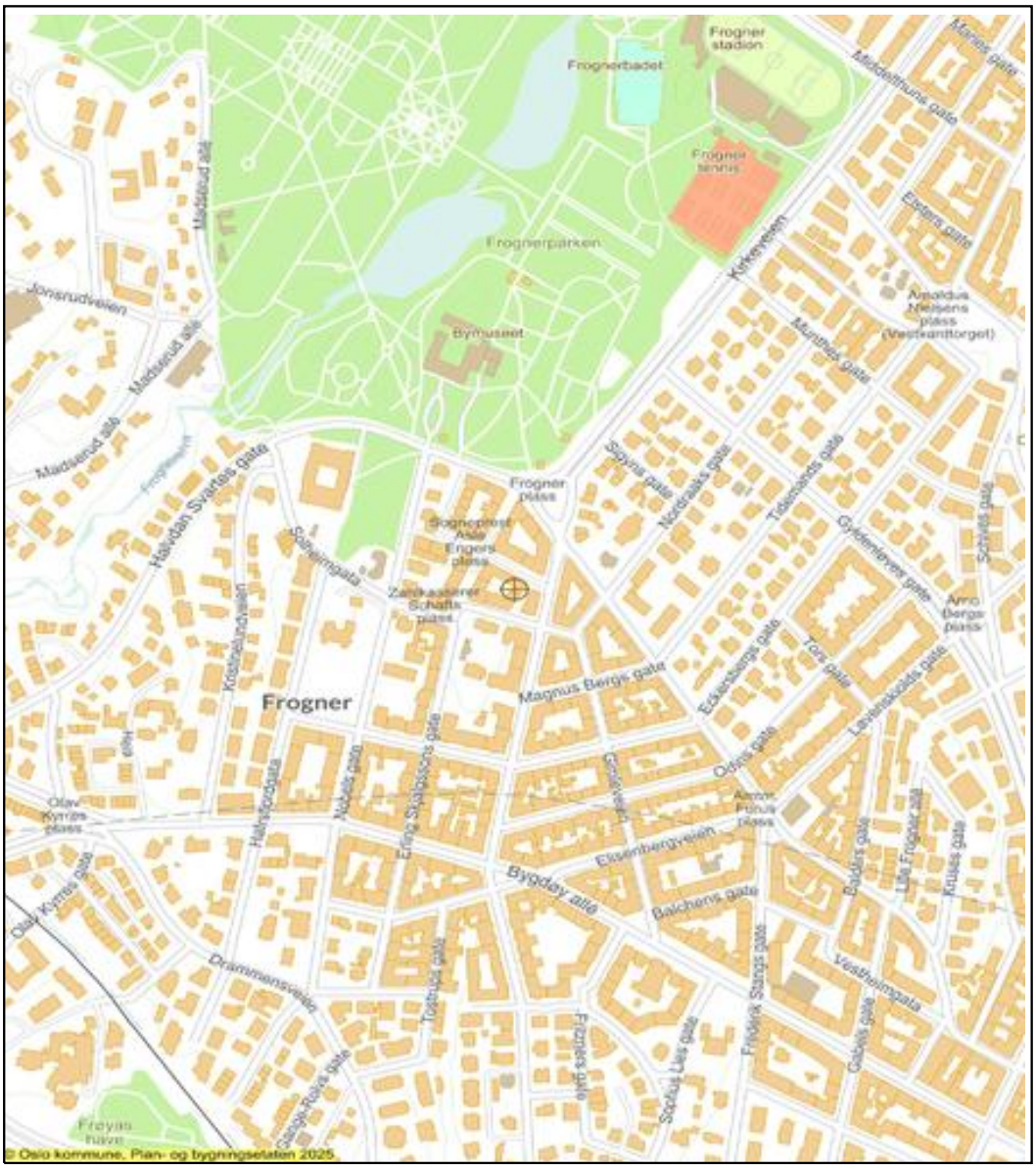




Lindemans gate 2 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.03.2026

Oversiktskart

Adr.:	Lindemans gate 2 A	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 763	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen



Dato: 05.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
LINDEMANS GATE 2A

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527994
9036611

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 763

Vi viser til bestilling av 20260305 for LINDEMANS GATE 2A.

GNR. 212 BNR. 763

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.04.1887.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

357 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

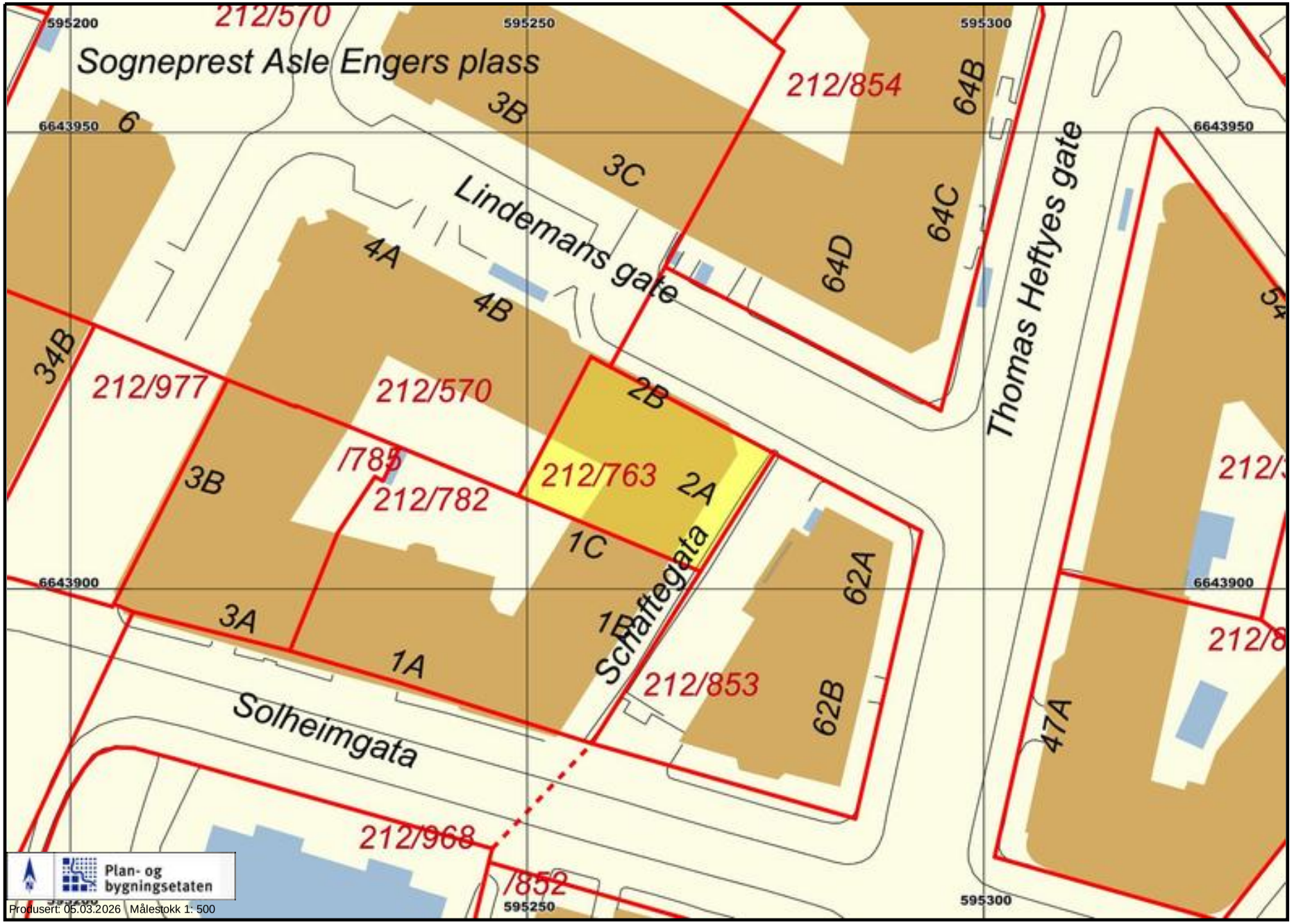
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595200
595250
595300
212/570
Sogneprest Asle Engers plass
212/854
3B
64B
6643950
6
3C
Lindemans gate
64C
64D
Thomas Heftyes gate
4A
4B
34B
212/977
212/570
2B
/785
212/763
2A
3B
212/782
1C
6643900
62A
3A
1B
Schaffegata
1A
212/853
62B
Solheimgata
47A
212/968
/852
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

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

Oslo

S-3313

Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Lindemans gate 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles areal (lek/opphold)
- felles avkjørsel/plass
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder. Fra og med 2. etasje tillates balkonger utenfor disse grensene til maks 1,5 m. Ny bebyggelse skal i dimensjonering og fasadeoppdeling komplettere og tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

§ 4. Det kan tillates en overetasje utover regulert gesims. I bygninger med skråtak skal de innpasses under takflaten. I bygninger med flate tak skal overetasje trekkes tilbake slik at den ikke er synlige fra motstående side av gaten eller 15 m fra fasade på nybyggets side.

§ 5. I et av hjørnebyggenes 1. etasje kan det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet.

§ 6. Parkering skal ordnes etter gjeldende norm på egen eiendom eller i fellesanlegg under terreng. Nedkjøring og ramper til garasjer skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

§ 7. Felles areal (lek/opphold) skal være felles for alle eiendommene som grenser til dette.

§ 8. Felles avkjørsel/plass skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates ikke inn- og utkjøring direkte til Frognerveien, kun gangatkomst. Det må derfor settes opp fysiske sperrer, f.eks. trær og vegetasjon.

§ 9. Felles avkjørsel/plass skal være offentlig tilgjengelig for fotgjengere. Th. Heftyes gt. 62 kan fortsatt benytte eksisterende atkomst fra Lindemans gate (felles avkjørsel).

§ 10. I forbindelse med byggemelding for 1. nybygg skal det foreligge plan for opparbeidelse av felles avkjørsel/plass. I forbindelse med byggemelding for nybygg i kvartalene med felles areal (lek/opphold) skal det foreligge plan for opparbeidelse av dette areal.

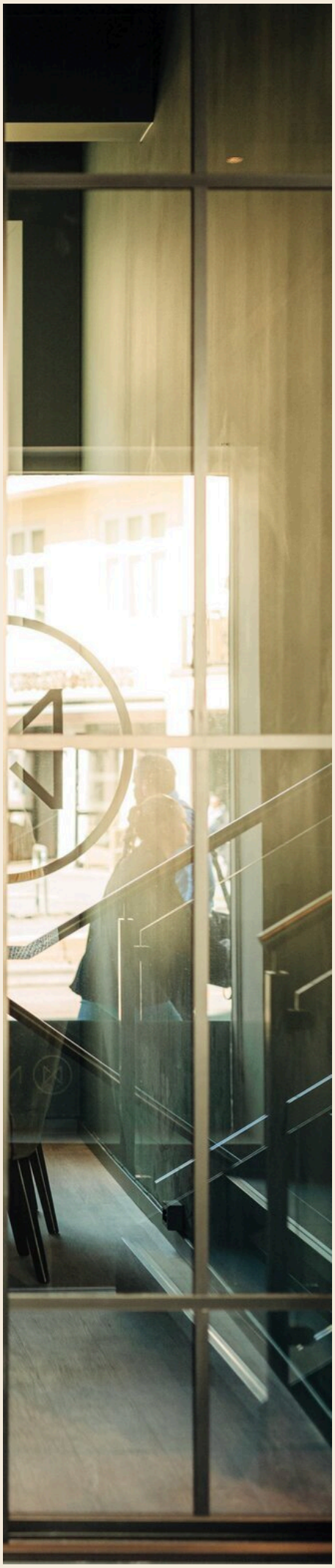
§ 11. Miljøverndepartementets laveste grenseverdier gitt i skriv T-8/79 vedrørende støy skal følges. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 5-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lindemans gate 2A 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 763, snr 5 (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:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874