

Geitmyrsveien 70



Velkommen til

Geitmyrsveien 70



Salgsoppgaven produsert 3. september 2024

IDYLLISKE LINDERN HAGEBY

Lekker loftsleilighet over 2 etasjer. Ombygget 2023. Høy standard.
Flotte lysforhold. 135 m2 gulvareal.

Prisantydning	11 200 000,-
Fellesgjeld	69 452,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	11 281 202,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 321,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1918
Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Geitmyrsveien 70 er en innholdsrik og nyoppusset loftsleilighet over 2 etasjer med vakre rom og nydelig interiør. Det er morgensol på kjøkkenet og nydelig kveldslys i stuen som vender mot vest, i tillegg til overlys fra takvindu mot syd.

- Lindern hageby er kjent for sine vakre bygg, sjarmerende smågater og nydelige kvartalshager, samt et svært godt bomiljø. Kvartal IV har en av hagebyens flotteste hager og en rekke sosiale tilstelninger for voksne og barn; gatefest, middagsmaraton, loppemarkeder m.m.

- Høy standard etter ombygging i 2023
- Vakre, luftige rom og fin utsikt
- Pipeløp
- 135 kvm gulvareal
- Sosialt og barnevennlig bomiljø

- Merk at loftsetasjen ikke er godkjent for varig opphold grunnet bl a. bredde på rømningstrapp og døråpninger (se pkt. Ferdigattest i salgsoppgave).

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
Totalt BRA:	106 kvm

Beskrivelse

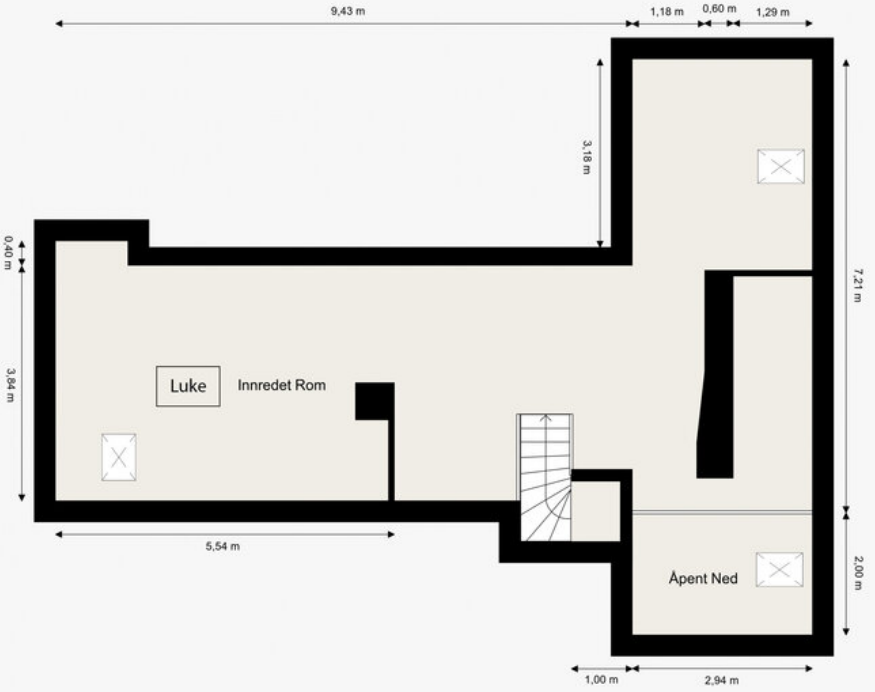
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang m/garderobe, bad, soverom, stue/spisestue/kjøkken m/trapp.
BRA-i: 31 kvm. Innredet rom m/trapp.
Total BRA: 106 kvm.



3. etasje/Loft
Geitmyrsveien 70

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Hems
Geitmyrsveien 70

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme













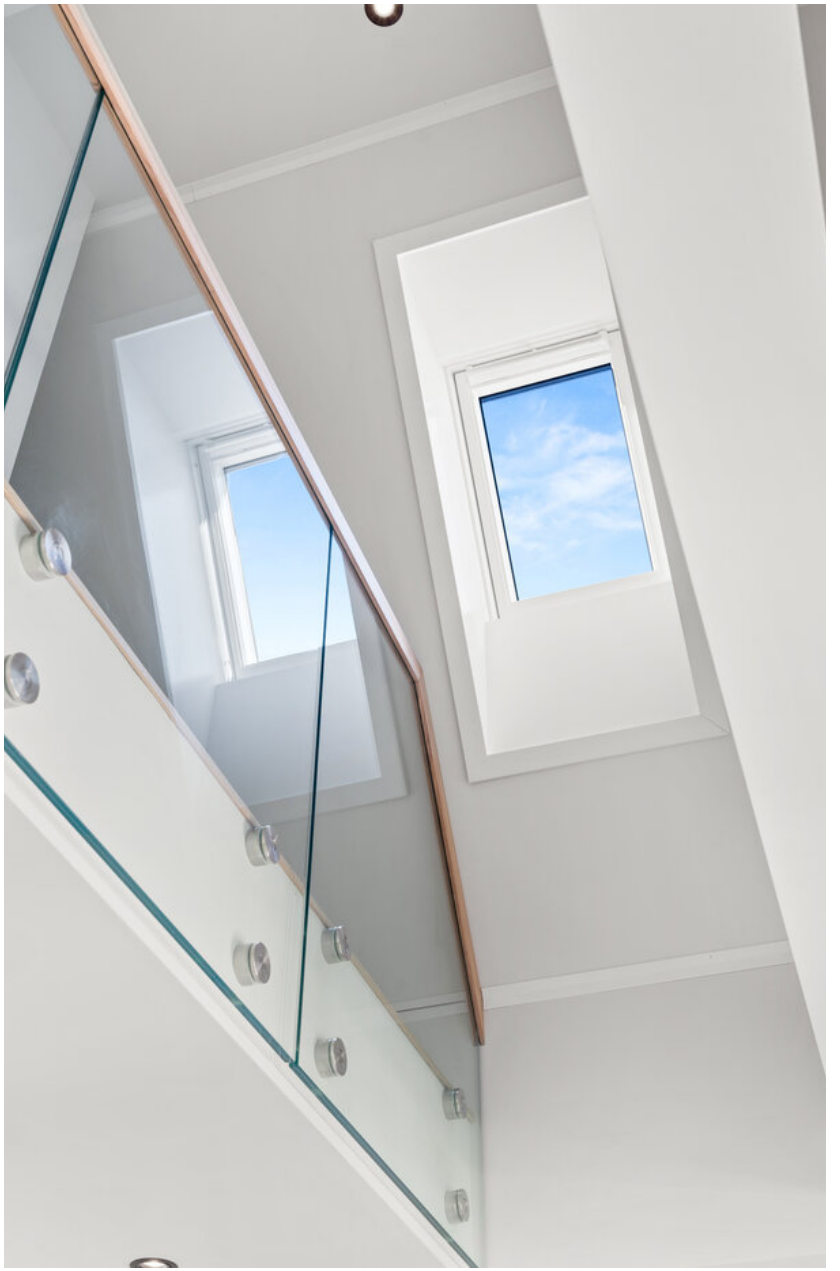






























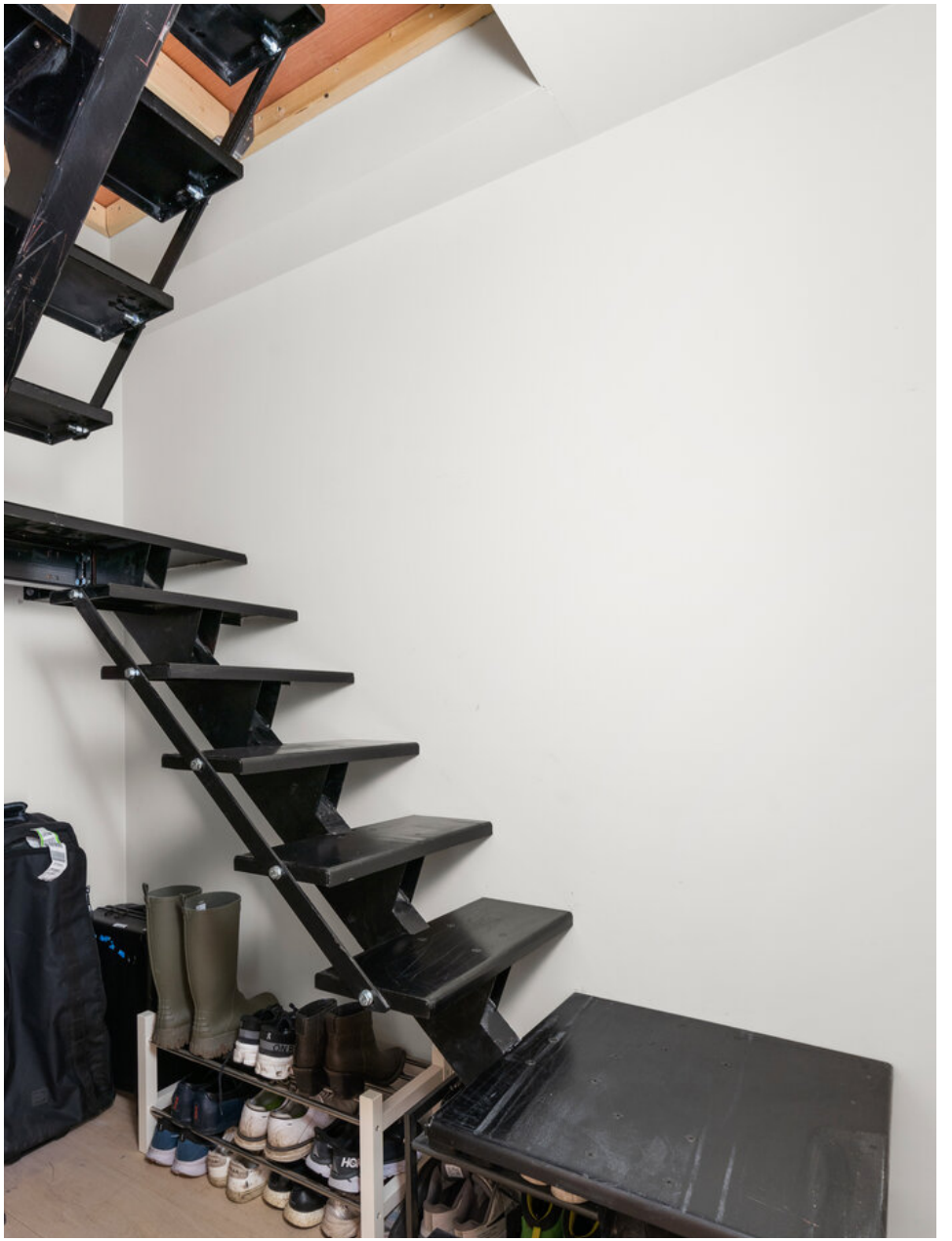





LOUIS VUITTON

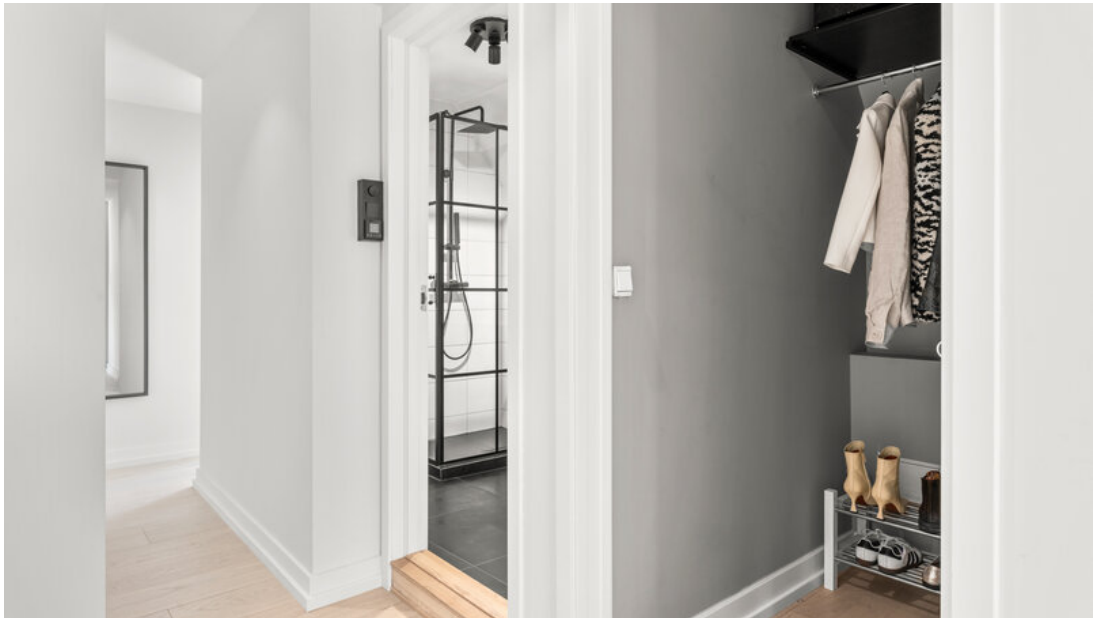

















40
Lindern
EXIT!




70









Informasjon

Geitmyrsveien 70

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0578/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 55, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Lindern Kv 4 Borettslaget, org.nr. 954489256

Selgere
Martine Viken
Jens Storihle Ødegård

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)
69 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 269 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 270 802,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 281 202,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 106 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang m/garderobe, bad, soverom, stue/spisestue/kjøkken

m/trapp.
BRA-i: 31 kvm. Innredet rom m/trapp.
Total BRA: 106 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Ikke målbare arealer:
Hemsens gulvareal er 55 m². På grunn av skråtak er det 24 m² som ikke er målbart.
3. etasjes gulvareal er 80 m². På grunn av skråtak er det 5 m² som ikke er målbart.

Lagringsplass bak knevegg bak badet, med atkomst via luke i soverommet.

Innhold

Romslig andelsleilighet over 2 plan, med inngang i 3. etasje og intern trapp opp til innredet hems. Ende-/toppleilighet.

3. etasje: Entre/gang m/garderobe, bad, soverom stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp. Romhøyde 2,37 og opptil 4,76 m.
Hems: Innredet rom m/trapp. Romhøyde opptil 2,20 m, under flate del av himlingen.

I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod under trappen, med gulvareal på ca. 3 m². På grunn av skråtak/lav romhøyde er den ikke målbart areal.
Lagringsplass bak knevegg bak badet, med atkomst via luke i soverommet. I tillegg er det lagringsplass i rommet hvor trappen fra hemsen kommer ned.

3. ETASJE:
3. etasjes gulvareal er 80 m². På grunn av skråtak er det 5 m² som ikke er målbart.

Entré:
Lys og innbydende entré/gang med garderobenisje med plass til å henge fra seg yttertøy.
Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Stue:
Stue, kjøkken og spisestue er samlet i en stor og åpen sosial sone med mange innredningsmuligheter. Stuen er vendt mot vest og nyter ettermiddags- og kveldssol, mens den åpne himlingen med overlys skaper en imponerende romfølelse. Med store vinduer i øst og vest og takvindu mot syd er det flott lys hele dagen. Gulvet er belagt med 240 mm brede, hellimte eikeplanker fra tyske Haro.
Pipeløp mellom stue og kjøkken.

Kjøkken:
Moderne og spesialtilpasset kjøkkeninnredning fra 2023, elegant integrert i en åpen løsning mot stue og spisestue, med praktisk koke- og spiseøy. Rikelig med

oppbevaringsplass.
Lakkerte fronter og keramikk benkeplate med underlimt kjøkkenkum. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt bred induksjonstopp og nedfelt ventilator i benkeplate.
Lys og trivelig spiseplass med plass for stort spisebord.

Hems:
Trappen opp til hemsen er spesialbygget i eik, med elegant rekkverk i glass. Hemsen ble bygget og innredet i 2023, og alle overflater, isolasjon og det elektriske anlegget er nesten helt nye. Hemsen har vært brukt som kontor og soverom, men er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Det totale gulvarealet er 55 m^2, hvorav 24 m^2 ikke er målbart på grunn av skråtak. Ved behov for mer areal kan det legges gulv over den åpne himlingen over stuen.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet, utstyrt med heldekkende servant, servantskap, speil med lys, samt fastmontert dusjvegg og dusjdør. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Badet ble modernisert i 2011 av tidligere eier, med oppgradering av sluk, montering av hjelpesluk, membran og påstøp med varmekabler. Nye vannrør og sanitærutstyr ble installert, og badet ble i praksis bygget opp på nytt. Det finnes ingen dokumentasjon for arbeidet.
I 2019-20 ble badegulvet flislagt flis-på-flis og det ble montert ny baderomsinnredning. Montering av baderomsinnredningen var egeninnsats. Fliser ble lagt av fagkyndig (Rafos Entreprenør AS).

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Ekstra lagringsplass i knevegg med luke inn fra soverommet.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv med 1-stavs parkett, teppe og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater, skråhimlinger i deler av leiligheten.
Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det antas å være av trebjelkelag som etasjeskillere. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe.

Innvendige trapper:
Tretrapp i mellom etasjene, med heltre trinn og glassrekkverk.

Innvendige dører:
Malte dører og skyvedør til garderobenisje.
Etter stikkontroll - innvendige dører går ok.

Våtrom:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. I 2011 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Det foreligger ingen

dokumentasjon for utført arbeid. I 2020 ble badet flislagt flis-på-flis. Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men har en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter er av den grunn til vurdert til TG 2.

Kjøkken:
I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med koke -/spiseøy.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Det antas at det er 120 l varmtvannsbereder fra 2011, som er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet.
- Synlige vannrør av plastrør som trolig ble lagt nye i 2011 og som er lagt rør-i-rør, men uten fordelerskap.
- Avløpsrør av plast.
- Varmekabler i badegulv, panelovner ellers.
- Pipeløp.
- 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2023 ble det montert nye deksler i 3. etasje + lagt nytt sprede-/fordelernett på hemsen og nye kurser til kjøkken. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som ble utført i 2023, datert 28.6.2023

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer.
Det er avvik: Vinduer i 3. etasje er fra 1996. Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon. Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert etter kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.

- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Det er avvik: Sluk, membran, tettesjikt er vurdert til TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon vedrørende oppbygging/utførelse samt alder. Bygningsdelene begynner å nærme seg forventet levetid. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for membran/tettesjikt.

- Kjøkken > 3. etasje > stue/spisestue/kjøkken m/trapp > Avtrekk.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke lovlig å ha avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Vannrørene er lagt uten bruk av fordelerskap, vannrørene er kun synlige i kjøkkenbenk i inspeksjonsluken i

garderobenisjen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Det er avvik: Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. 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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Konsekvens/tiltak: Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannvannsbereder er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet, og på grunn av denne monteringen ikke mulig å undersøke nærmere.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Borettslaget tillater ikke parkering i gårdsrommet. Det er kun anledning til av- og pålessing. For parkeringstillatelse for håndverkerbil – kontakt Styret, for å få parkeringstillatelse som plasseres synlig i frontruten. Reg. nr. på håndverkerbil og periode skal oppgis ved henvendelse til Styret.

Modernisering og påkostninger

I regi av tidligere eier ble det i 2011 utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:
- Badet ble modernisert/flislagt.
- Det antas at det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder, som er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet.
- Det antas at det ble lagt nye vannrør. Vannrør av plastrør er lagt rør-i-rør, men uten fordelerskap.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2019 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:
- I 2023 ble leiligheten utvidet ved at hemsen + soverommet i 3. etasje ble innredet og innlemmet i leiligheten. Det ble samtidig montert nye takvinduer.
- I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- I 2020 ble badegulvet flislagt flis-på-flis, og det ble montert ny

baderomsinnredning samt dusjvegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Når kjøpte du boligen? 2019.
- Hvor lenge har du eid boligen? 4 år og 11 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Det ble lagt fliser (flis på flis) på badegulv i 2019. Egeninnsats knyttet til montering av baderomsinnredning.
Arbeid utført av: Rafos Entreprenør AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Lagt opp stikk og downlights på loft + soverom. Stikk i gang, stue og kjøkken, samt nye kurser til kjøkken. Alt utført 2023. Samsvarserklæring datert 28.06.2023.
Arbeid utført av: Brumunddal Elektro AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sluttkontroll av arbeid utført av Brumunddal Elektro i 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Satt inn nye takvinduer i 2023.
Arbeid utført av: Rafos Entreprenør AS.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utbygget/inkludert et tidligere råloft i leiligheten i 2023. Nåværende soverom er også tidligere bodareal, før en utvidelse av boligen i 2023.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utbyggingen er godkjent, og det foreligger ferdigattest. Leilighetens 2. etasje er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold.

Tilleggskommentar:
Det er iverksatt utskiftning av alle porttelefoner i borettslaget. Dette pågår i høsten 2024, men er bekreftet at ikke anses å ville medføre økte felleskostnader.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
Grunnmur av teglstein.
Yttervegger i hulmurkonstruksjoner som utvendig er pusset og malt.
Vinduer og takvinduer med isolerglass. Vinduer i 3. etasje er fra 1996 og takvinduene er fra 2023.
Brann- og lydklassifiserte entredør.
Etasjeskillere av trebjelkelag,.
Tak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Malte betongtrapper og malte vegger i felles oppgang.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap gjesterom.

Taklampe kan følge med.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i badegulv, panelovner ellers.

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. 6500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 321,- pr. mnd.
Inkluderer: Kollektiv Flex Universal 50 fra Telia, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kapitalkostnader, forretningsførsel, diverse drift og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Andelen er utvidet med ferdigattest 01.07.2024. Brøk er endret fra 20 940 til 28 384 fom 01.08.2024.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Andre utgifter

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1108,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 643 943,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 246 983,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabattert pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Lindern Kvartal IV.
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter, fordelt på 6 blokker, 2 oppganger i hver blokk med 5 leiligheter i hver oppgang.
Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com. Borettslaget har egen web side: https://lindernkvartal4.wordpress.com og FB side: Borettslaget Lindern Kvartal IV hvor styret legger ut løpende informasjon om laget.

- Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping mv. etter egen arbeidsbeskrivelse.
- Borettslaget har pr. 7.2.2024 avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt rent A/S. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal. 1 gang i uken (januarapril) og hver 14 dag (mai-desember).
- Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos R.Bergersen. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.
- Veldrevet og ryddig borettslag.
- Felles steinovn for pizzabaking i bakgård, skøytebane om vinteren. Sosiale tilstelninger for voksne og barn. Gatefest, middagsmaraton, loppemarkeder.

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

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023:
Fornyelse av Telia avtalen, ny strømavtale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegge i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker.
2022:
Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!
2021:
Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.
2020:
Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene, og Styret oppfordrer de som ikke har utført dette enda om å gjennomføre dette i løpet av våren. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Dette arbeidet ble utført på dugnad av beboere i Fayesgate. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier. Vidrere ble det innhentet anbud på vindusrehabilitering og planlagt for oppstart av rehabilitering tidlig 2021.
2019:
Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeoppganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovestrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.
2018:

Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjennelse fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.
2017:
Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.
2016:
Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.
2015:
Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt
fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.
2014:
Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.
2013:
Fellesvask av oppganger innført, større oppgradering GET, Opprettelse av ny hjemmeside.
2012:
Ny asfalt lagt, nye hagemøbler innkjøpt, nye griller innkjøpt, 10 stk nye syrinbusker ble plantet.
2011:
Maling av trapper, ny levegg, fornying av grøntområder, reparasjon av noe drenering/taknedløp, fornyelse av flere stigeledninger.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget:

Styreleder opplyser at porttelefonene skiftes ut nå og vil jobbes med fremover. Vi regner med å være ferdig med dette innen oktober 2024. Dette finansieres av innenfor budsjett for vedlikehold.
Borettslaget har ingen konkrete planer om utbedringer annet enn planlagt vedlikehold som er budsjettert for. I disse dager arbeider vi må få en tilstandsrapport på pipene. Det er mulig disse må rehabiliteres, dette må vi komme tilbake til, men vi håper vi kan benytte oppsparte midler til dette formålet.

Videre opplyser styreleder at de har mottatt pålegg fra Brann- og redningsetaten om utbedringer. Dette har vi jobbet med i sommer/høst og vil arbeide videre med dette vi forventer å gjøre dette innenfor budsjett.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 69 452,- pr. 03.09.2024

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12130776599, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 03.09.2024: kr. 3 265 009,-
Andel av saldo: kr. 69 452,-
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca. kr 147,00 per måned for denne boligen.

Fellesformue

Kr 50 882,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 760 519. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 276 920.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 276.920,-, og endringer i disponible midler på kr 192.273,- etter avdrag på lån.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes, og praktiseres vår og høst.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er likevel tillatt når man arver leilighet i borettslaget og allerede har husdyr. Det forutsettes at det gis melding til styret før innflytting og at en er villig til å undertegne kontrakt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81919969

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 945 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet fellesareal/kvartalstun med lekeapparater, sittegrupper og plen.

Hjemmelshaver/bortfester er Oslo kommune. Festeavtalen er for 70 år fra 1951. Boretslaget Lindern Kvartal 4 betaler en årlig festeavgift på kr 127 326.

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

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 127 326,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.11.1951
Festetid: Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 3. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lindern hageby er med sin kombinasjon av nydelig arkitektur og frodige og vakre hager et svært populært nabolag! Hagebyen består av frittliggende bygårder i fem større kvartaler og preges av karrébebyggelse omringet av parkmessige plasser. Hagebyen ble fullført i 1920 med 25 frittliggende gårder à 3 etasjer, gruppert i fem kvartaler, med parkmessige gårdsplasser og alléer med i alt 525 leiligheter. Karakteristisk nybarokk stil med bratte saltak, mansardtak og barokkdetaljer. Hagebyen er tegnet av arkitektene Harald Hals, Ferdinand Linthoe og Henry Coll.

For småbarnsfamilier er hagebyen svært attraktiv med skjermede hager og lekeplasser hvor barna kan leke fritt. Bakgårdene innbyr også til sosialt samvær for de voksne og Lindern-beboerne vet å nyte sene sommerkvelder utendørs. Ildsjeler har satt i gang årlige arrangementer på Lindern, som Lindern Middagsmarathon og Hagejam. For de minste barna er det en turngruppe og Lindern Fotballklubb, som begge deler er foreldredrevet. I Lindern velforening jobbes det for det sosiale og fysiske miljøet på tvers av de fem borettslagene. Velforeningen arrangerer blant annet gatefest og vinterfest for store og små. Populære Hefteys barnehage ligger rett på andre siden av gaten. Her er henting

og levering av barn gjort på få minutter.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 10.02.1919. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. 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.

Videre foreligger det ferdigattest for loftsutbygging, fasadeendring og bruksendring datert 01.07.2024.
Andelen er utvidet og brøk er endret fra 20 940 til 28 384 fom 01.08.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Arealet/rom på hemsen er på tegningene byggemeldt som Hems/bod. Arealet på Hemsen er ikke godkjent for varig opphold. Hemsen er i dag innredet til boligstandard og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er hemsen's areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Loftsetasjen ble i opprinnelig byggesøknad godkjent for varig opphold. Etter ferdigstillelse viste det seg at trappen som er alternativ rømningsvei ikke tilfredstilte kravene i TEK 17 grunnet for liten bredde samt sikker avgrensning og håndløper på begge sider. I tillegg påpekte PBE at åpningene mellom rommene er mindre enn krav til døråpninger i TEK 17. Selger endret søknaden slik at loftsetasjen ble hems/bod og ikke rom for varig opphold fremfor å se på løsninger hvor trapp og åpninger måtte bygges om. Det foreligger nå ferdigattest for hemsen hvor den ikke er godkjent for varig opphold. For mer informasjon se

byggesak: 202213323 i PBE sitt saksinnsyn (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp)

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Bygget er på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige byggverk.

Plan/byggesaker i nærområde:
Saksnummer 201701125 - Byggesak: Geitmyrsveien 70 - Endring i bærende konstruksjon. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202214497 - Byggesak: Geitmyrsveien 72 - Bruksendring av del av kjeller til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202450699 - Byggesak: Linderngata 1 - Bruksendring av loft og fasadeendring. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202453284 - Byggesak: Fayes gate 14 - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og etablering av interntrapp. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201920354 - Byggesak: Armauer Hansens gate 17 - Bruksendring av kjeller til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202457765 - Byggesak: Linderngata 8 - Oppdeling av leilighet. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202455139 - Byggesak: Geitmyrsveien 66 - Utbygging av loft. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202217174 - Byggesak: Fayes gate 1 - Ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel - Etablering av interntrapp - Innsetting av vinduer. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 200706454 - Byggesak: Armauer Hansens gate 11 - Bruksendring fra loft til bolig, samt fasadeendring. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202208312 - Byggesak: Lovisenberggata 23 A-D - Videreføring av trappeoppganger og oppføring av takterrasse. Status: Rammetillatelse gitt.

Pågående plansak:

Saksnummer 201711927 - Reguleringssak: Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Mottatt sak 10.08.2017.

Saksnummer 202207037 - Reguleringssak: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé.
Mottatt sak 03.11.2023.

For mer 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:

Heftelser i eiendomsrett:

1951/3074-2/105 07.11.1951
BEST. OM ADKOMSTRETT

1951/3074-3/105 07.11.1951
BESTEMMELSE OM VEG

1951/3074-4/105 07.11.1951 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,685
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
(Dok., se gnr 220 bnr 31)
1955/6828-2/105 22.08.1955 ** NYE VILKÅR
1956/14070-3/105 21.11.1956 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/14066-1
1960/8248-1/105 05.07.1960 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1960/8247-1

1956/400-1/105 12.01.1956
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Heftelser i festerett:

1951/3074-2/105 07.11.1951 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER FESTE

1951/3074-3/105 07.11.1951 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER FESTE

1951/3074-4/105 07.11.1951 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,685
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
(Dok., se gnr 220 bnr 31)
1955/6828-2/105 22.08.1955 ** NYE VILKÅR
1956/14070-3/105 21.11.1956 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1956/14066-1

1960/8248-1/105 05.07.1960 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1960/8247-1

Grunndata:

1952/14247-1/105 22.11.1952 FRADELINGSDOKUMENT
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 55 BNR 3
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Legalpant

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

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 106 375,-
Tilrettelegging: 9 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 317,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 192 843,- 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. 3 500,-

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 24. januar 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Geitmyrsveien 70

Tilstandsrapport

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 155, bnr. 17
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 26.08.2024 Rapportdato: 02.09.2024 Oppdragsnr.: 16520-24154 Referansenummer: WZ1854

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig andelsleilighet over 2 plan, med inngang i 3. etasje og intern trapp opp til innredet hems. Ende-/topleilighet.

I regi av tidligere eier ble det i 2010-11 utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* Badet ble modernisert/flislagt.
* Det antas at det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder, som er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet.
* Det antas at det ble lagt nye vannrør. Vannrør av plastrør er lagt rør-i-rør, men uten fordelerskap.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2019 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2023 ble leiligheten utvidet ved at hemsen + soverommet i 3. etasje ble innredet og innlemmet i leiligheten. Det ble samtidig montert nye takvinduer.
* I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
* I 2020 ble badegulvet flislagt flis-på-flis, og det ble montert ny baderomsinnredning samt dusjvegger. Baderomsinnredningen ble montert som egeninnsats.

Romslig andelsleilighet, over 2 plan - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
* Grunnmur av teglstein.
* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner som utvendig er pusset og malt.
* Vinduer og takvinduer med isolerglass. Vinduer i 3. etasje er fra 1996 og takvinduene er fra 2023.
* Brann- og lydklassifiserte entredør.
* Etasjeskillere av trebjelkelag,.
* Tak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
* Malte betongtrapper og malte vegger i felles oppgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2010-11 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid.

I 2019-20 ble badegulvet flislagt flis-på-flis og det ble montert ny baderomsinnredning. Montering av baderomsinnredningen var egeninnsats.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men har en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt.
Bygningskomponenter er av den grunn til vurdert til TG 2.

KJØKKEN Gå til side

I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med koke -/spiseøy.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Det antas at det er 120 l varmtvannsbereder fra 2011, som er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet.
* Synlige vannrør av plastrør som trolig ble lagt nye i 2011 og som er lagt rør-i-rør, men uten fordelerskap.
* Avløpsrør av plast.
* Varmekabler i badegulv, panelovner ellers.
* Pipeløp..
* 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2023 ble det montert nye deksler i 3. etasje + lagt nytt sprede-/fordelernett på hemsen og nye kurser til kjøkken. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som ble utført i 2023, datert 28.6.2023

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

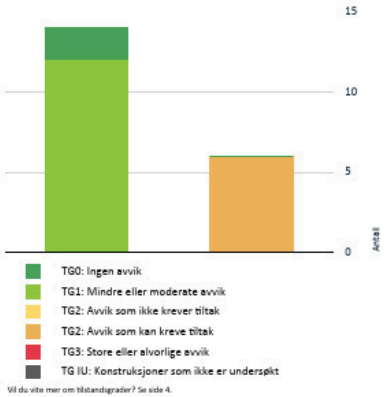
Romslig andelsleilighet, over 2 plan

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

Arealet/rom på hemsen er på tegningene byggemeldt som Hems/bod. Arealet på Hemsen er ikke godkjent for varig opphold. Hemsen er i dag innredet til boligstandard og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er hemsen`s areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til andelseiere fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått bilder av
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Bygningen har komponenter fra byggeåret.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eiere.

Oppsummering av avvik

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

Romslig andelsleilighet, over 2 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > stue/spisestue/kjøkken m/trapp > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ROMSLIG ANDELSLEILIGHET, OVER 2 PLAN

Byggeår
1918

Kommentar
Ifg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	I 2023 ble hemsen + soverommet i 3. etasje innredet og innlemmet i leiligheten

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass.
Vinduer i 3. etasje er fra 1996.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer. men små limrester i 2 vindusglass ved kjøkken.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i 3. etasje er fra 1996.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.

TG 1 Vinduer - 2

Takvinduer med isolerglass.
Takvinduene er fra 2023.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Entredører med brann- og lydklassifisering. som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med 1-stavs parkett, teppe og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater, skråhimlinger i deler av leiligheten.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det antas å være av trebjelkelag som etasjeskillere. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
3. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.
Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Innvendige trapper

Tretrapp i mellom etasjene, med heltre trinn og glassrekkverk.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Høyder på rekkverk er ok og det er tette opptrinn. Det er ikke montert håndløper på veggen, på grunn av utforming av veggen, er det vanskelig å få montert en fungerende håndløper på veggen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte dører og skyvedør til garderobenisje.
Etter stikkontroll - innvendige dører går ok.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2010-11 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid.

I 2019-20 ble badegulvet flislagt flis-på-flis og det ble montert ny baderomsinnredning. Montering av baderomsinnredningen var egeninnsats.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men har en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt.
Bygningskomponenter er av den grunn til vurdert til TG 2.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp slukrist til topp gulvflis ved badedør + at det er flislagt oppkant under dørterskel.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok, men det renner litt sakte.
Flislagt oppkant rundt dusjhjørnet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk. Hovedsluket har klemring, det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran eller mansjett i ytterkant av klemringen. Det betyr ikke at det ikke er membran i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk, membran, tettesjikt er vurdert til TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon vedrørende oppbygging/utførelse samt alder.
Bygningsdelene begynner å nærme seg forventet levetid. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for membran/tettesjikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, speil m/lys samt 1 fastmontert dusjvegg og dusjdør.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen tatt hull fra lagringsplass bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med koke-/spisøy. Underlimt kjøkkenkum i keramikk benkeplate. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt bred induksjonstopp og nedfelt ventilator i benkeplate.

I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet via sokkelen på kokeøy.
Det er ikke mekanisk avtrekksventilasjon ut av stue/spisestue/kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke lovlig å ha avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plastrør som trolig ble lagt nye i 2011 og som er lagt rør-i-rør, men uten fordelerskap.

Stoppekran i inspeksjonsluke i veggen i garderobenisjen mellom bad og kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannrørene er lagt uten bruk av fordelerskap, vannrørene er kun synlige i kjøkkenbenk i inspeksjonsluken i garderobenisjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg + avtrekksvifte i badet, tilluft via spalteventiler i noen vinduskarmer.

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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. 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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Det antas at det er 120 l varmtvannsbereder fra 2011, som er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet.

Det er opplyst at varmtvannsbereder fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannvannsbereder er montert i isolert innkassing bak kneveggen ved badet, og på grunn av denne monteringen ikke mulig å undersøke nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

* Downlights i entre/gang, soverom og stue/kjøkken samt på hemsen, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulv, panelovner ellers.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilsautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.
I 2023 ble det montert nye deksler i 3. etasje og downlights på hemsen + lagt nytt sprede-/fordelernett på hemsen og nye kurser til kjøkken.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som ble utført i 2023, datert 28.6.2023

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Romslig andelsleilighet, over 2 plan

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems	31			31		24	55
3. etasje	75			75		5	80
SUM	**106**					**29**	**135**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Innredet rom m/trapp		
3. etasje	Entre/gang m/garderobe, bad, soverom, stue/spisestue/kjøkken m/trapp		

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Leiligheten har atkomst via felles trappegang til entre i 3. etasje,

Andelsleilighet over 2 plan, som er innredet med:

Hems:
Innredet rom m/trapp.
Romhøyde opptil 2,20 m, under flate del av himlingen.

3. etasje:
Entre/gang m/garderobe, bad, soverom stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.
Romhøyde 2,37 og opptil 4,76 m.

Lagringsplass bak knevegg bak badet, med atkomst via luke i soverommet.

* Hemsens gulvareal er 55 m². På grunn av skråtak er det 24 m² som ikke er målbart.
* 3. etasjes gulvareal er 80 m². På grunn av skråtak er det 5 m² som ikke er målbart.

Det medfølger:
- 1 kjellerbod under trappen, med gulvareal på ca 3 m². På grunn av skråtak/lav romhøyde er den ikke målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Arealet/rom på hemsen er på tegningene byggemeldt som Hems/bod. Arealet på Hemsen er ikke godkjent for varig opphold. Hemsen er i dag innredet til boligstandard og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er hemsen`s areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er i dag ikke rømningsvei fra hemsen, men det er laget luke i gulvet og montert trapp ned og videre til felles trappegang i 3. etasje. Det er opplyst at smal trappebredde medførte at trappen ikke er godkjent som rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Romslig andelsleilighet, over 2 plan	106	0

Kommentar

Romslig andelsleilighet, over 2 plan	Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	155	17		0	8945.4 m²	Iflg Norges Eiendommer	Festet

Adresse
Geitmyrsveien 70

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles festetomt for borettslaget.
Hjemmelshaver/bortfester er Oslo kommune. Festeavtalen er for 70 år fra 1951. Festeavgiften for hele borettslaget var i 2023 på kr 127.326, -. Kopi av festeavtalen oppbevares hos megler.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/Borettslaget Lindern Kv IV	954489256	10	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) tlf 22 12 23 40	Martine Viken og Jens Storihle Ødegård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
10	300	70 245	*16.08.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:	22 200
Omløpsmidler:	2 882 584		Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	- 120 674		Langsiktig gjeld (+):	+ 3 298 547
Disponible midler:	2 761 910		Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 298 547

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Lindern med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering.

Adkomstvei
Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering
Regulert område.

Om tomten
Pent opparbeidet gårdsrom med sittegrupper, plen og lekeapparater samt sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold
Totale felleskostnader er kr 5.555,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 5.085,- og renter/avdrag med kr 470,- samt vanlige poster for borettslag.

Bygningen er vernet som kulturminne, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo".
Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Bebyggelse
Borettslaget Lindern Kvartal IV består av i alt 60 leiligheter. Bygningene ble ferdigstillet i 1918 og er oppført på tomt som er festet av Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 954 489 256 og OBF er forretningsfører for borettslaget.

Tomten er festet av Oslo kommune, borettslaget betalte kr 127.326,- i årlig festeavgift for 2023.

I 2023 ble hemsen + soverommet i 3. etasje innredet og innlemmet i leiligheten. Det foreligger Ferdigattest for loftsutbygging, datert 1.7.2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81919969			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygget	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger Ferdigattest for loftsutbygging, datert 1.7.2024.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som ble utført i 2023, datert 28.6.2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er oversendt.	Gjennomgått		Nei

Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO
Gnr 155 - Bnr 17
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WZ1854

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0578/24
Selger 1 navn	Jens Storihle Ødegård
Selger 2 navn	Martine Viken
Gateadresse	Geitmyrsveien 70
Poststed	OSLO
Postnr	0455

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Jernbanebanken
Polise/avtalenr.: 2308581

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 14-0578/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det ble lagt fliser (flis på flis) på badegulv i 2019. Egeninnsats knyttet til montering av baderomsinnredning.
Arbeid utført av: Rafos Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt opp stikk og downlights på loft + soverom. Stikk i gang, stue og kjøkken, samt nye kurser til kjøkken. Alt utført 2023. Samsvarserklæring datert 28.06.2023.
Arbeid utført av: Brumunddal Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sluttkontroll av arbeid utført av Brumunddal Elektro i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0578/24

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

Svar	Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse	Satt inn nye takvinduer i 2023.
Arbeid utført av	Rafos Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygget/inkludert et tidligere råloft i leiligheten i 2023. Nåværende soverom er også tidligere bodareal, før en utvidelse av boligen i 2023.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbyggingen er godkjent, og det foreligger ferdigattest. Leilighetens 2. etasje er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0578/24

Tilleggskommentar

Det er iverksatt utskiftning av alle porttelefoner i borettslaget. Dette pågår i høsten 2024, men er bekreftet at ikke anses å ville medføre økte felleskostnader.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0578/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Ødegård	1152862971fc6bef4bafa8eb688186b58e325b2c	30.08.2024 17:58:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Viken	31fcfc698902e0f7d648e559a1bdb69bc8d1b939	29.08.2024 20:02:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0578/24

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

nets

Gnr 55 Bnr 17

Geitmyrsv. 70-72

Jnr 1916-1070

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:

1070. 1916
2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef

Tvillinghus IV. TYPE A

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. bruks-nr.

pareel av ved

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

2 grupper hvorav hver består av 2 sammenbygget bygninger mot Fagers gate.

Vedlagte tegninger Planer snit og fasader i dupla

Bygningens flateindhold Hovedbygning 184 m² tilsammen 184
Uthus m²

Bygningens bestemmelse Vaaningshus.

Bygningens høide 7.5 m.

Etagernes antal og høide 2 etager, 2.8 m i lyset. En lagt bjelkelag
2.5 m i lyset.

Grundens beskaffenhet Fjell.

Kloak og drainering vil bli anmeldt av autorisert rørlegger

Fundamentering og kjældermure Fundamenterne utføres i 60 cm bredde
Kjældermure utføres i murr av 1½ stens
tykkelse og gavlmurene (fellesgavlen i 2 stens
Isolation asfaltpap.

Bygningsmateriale De utvendige og indvendige murer over
kjælderen utføres i teglen.
Bjelkelag utføres i tre med ubbeleggt
rauk fyld av kon lere.

Trykt Aktuelt, Oslo.

1067. 1916 - IV type B
1068. " " " A
1069 " " " C

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1070. 1916

Bilag 1

Dirp. anmk. vedk. 1065. 1916
§ 14 nr. 1 lit. a.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Situationsplan IV, type B

paa gr.-nr. br.-nr. Lindern

tomt nr. til gate nr. Bygning nr. 2

Eier: Kristiania Kommune

Ansvarshavende: Murm. Nils H. Andersen (lyc. 179. 1915)

Indlevert 19 december 1916 Attestert 21. 12-1916

REGULERINGSCHEFEN
812-B-1916
AKER

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

Akers bygningschefs kontor den 20 december 1916

for bygningschefen
R. Sohlberg

812 B.

Tilbakesendes hr. bygningschefen. Reguleringskommissionen fandt i møte 20/12 1916 ikke å kunne godkjende bygningens beliggenhet i omhandlede kvartal, da den indbyrdes avstand mellem husene efter de for strøket gjældende vilkaarsregler maa være mindst 8 meter.

Akers overing. Kontor, 23 dech 1916

Meddl. 23/12. Lg. mdl. 1067-16.

E. Loffeng.

1070/1916

REGULERINGSCHEFEN
196-1917
AKER

50

Oversendes hr. overingeniøren med henvisning til vedlagte nye situationsplan. Følgeskrivelse vedlegges 1067. 1916 bilag 11.

Akers bygningschefs kontor 31 januar 1917

for bygningschefen
R. Sohlberg

Sak 7127

196-R. Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen i møte 19/2. 17 godkjendte bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen av 29. januar 1917 under forutsætning av at forliggende dispensationsandragende fra byggereglene indvilges. —

Kloakbestemmelser og forskrifter for gateopparbeidelse vedlegges. —

Akers overingeniørkontor, den 2. mars. 1917.

E. Loffeng.

App. mndt 10/5-17. Lg.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAREN STORIHLE ØDEGÅRD ARKITEKTUR
Slemdalsveien 89F
0373 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
MAREN STORIHLE ØDEGÅRD	202213323 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 70	Eiendom:	55/17/0/0
Tiltakshaver:	Martine Viken og Jens Ødegård	Søker:	MAREN STORIHLE ØDEGÅRD ARKITEKTUR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Geitmyrsveien 70

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging, fasadeendring og bruksendring, mottatt 15.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213323			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader	A1-31-02	14.06.2022	1/15
Situasjonsplan			4/2
Snitt	A1-20-01	04.10.2022	4/4
Plan 3 etasje og loft	A1-11-02B	11.01.2024	18/2

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

Klagefristen er tre uker

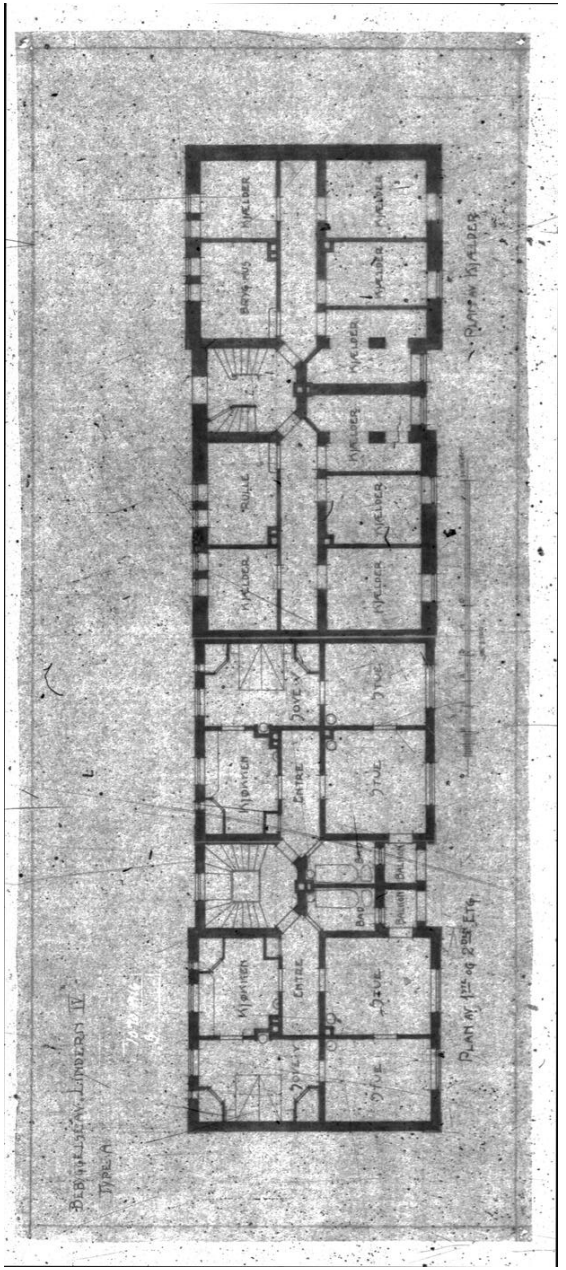
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

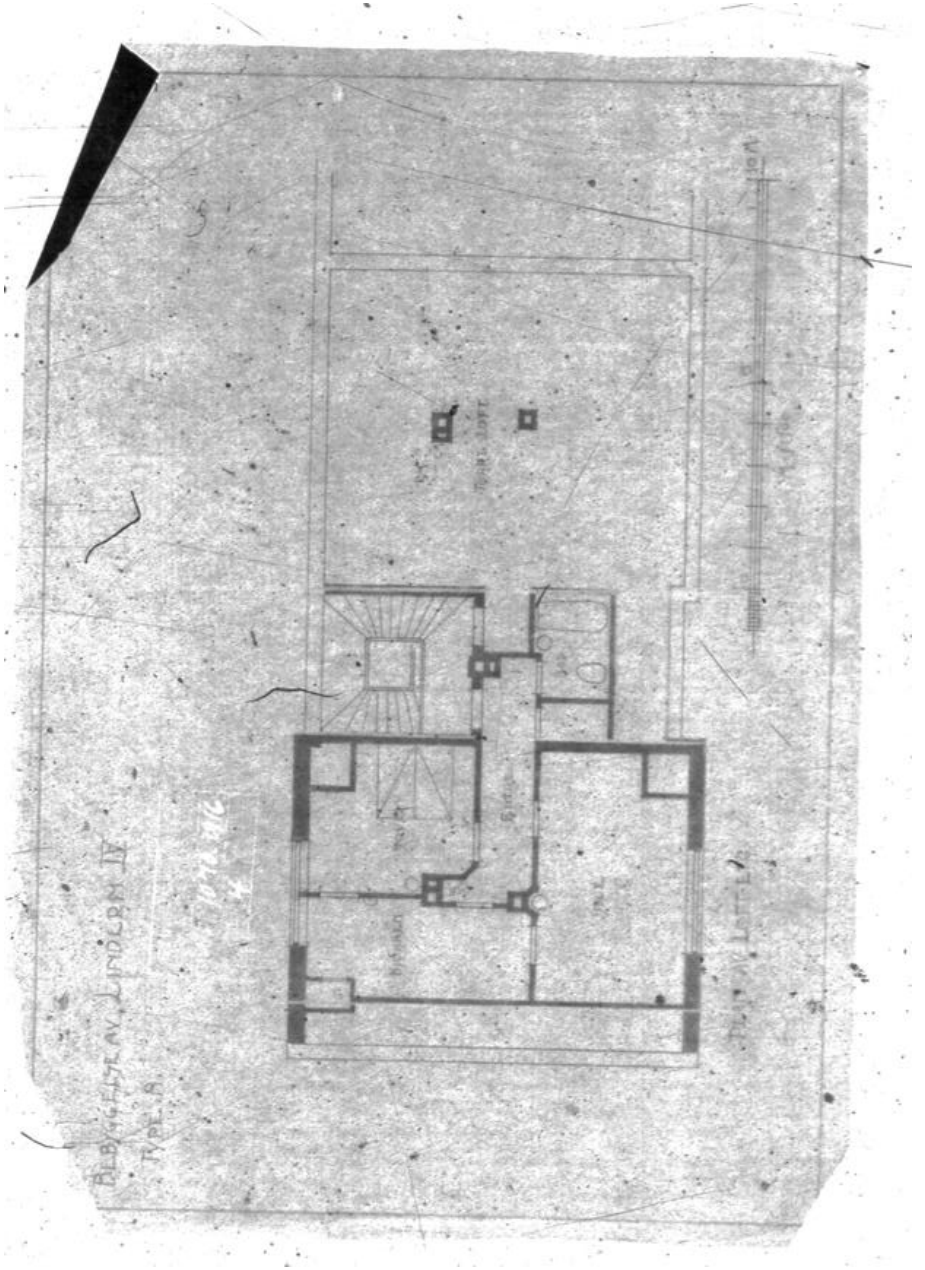
Vennlig hilsen

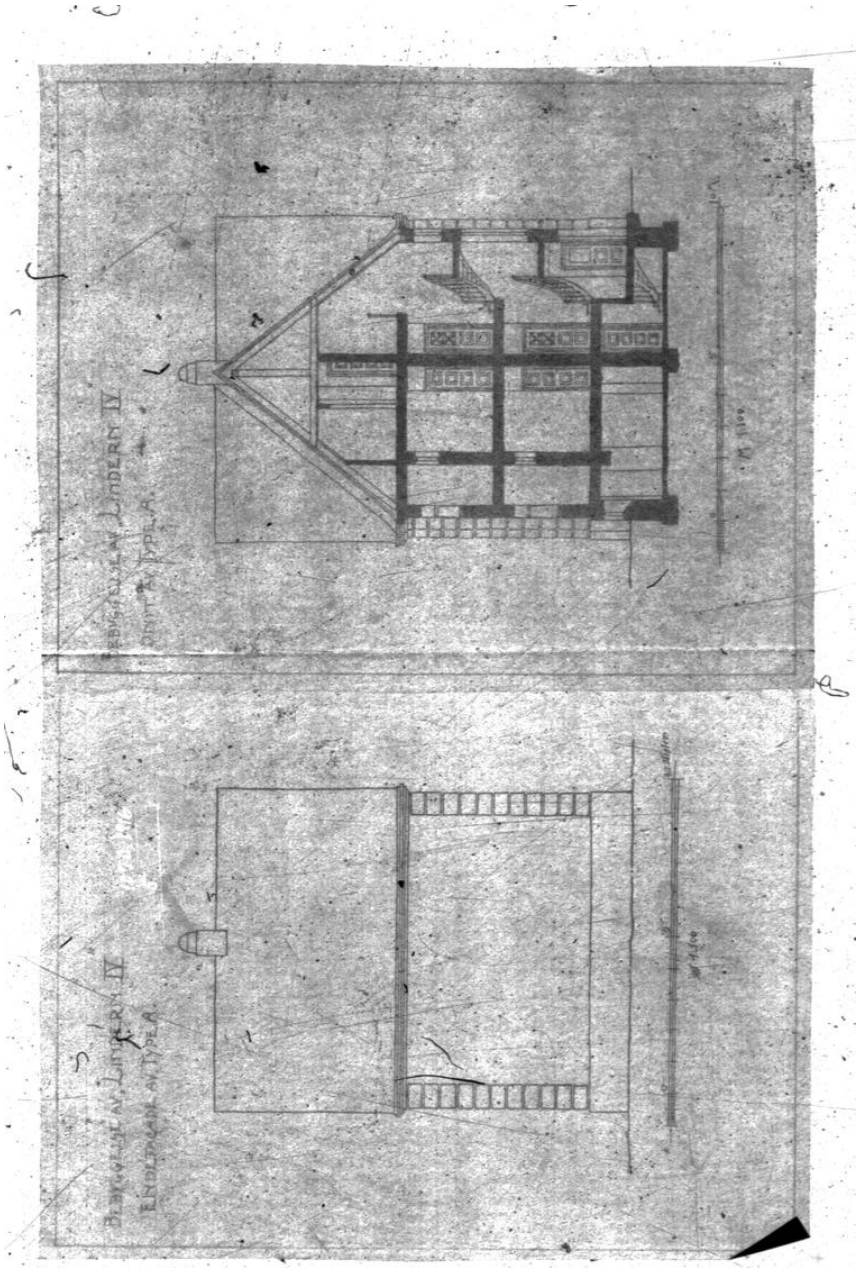
Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

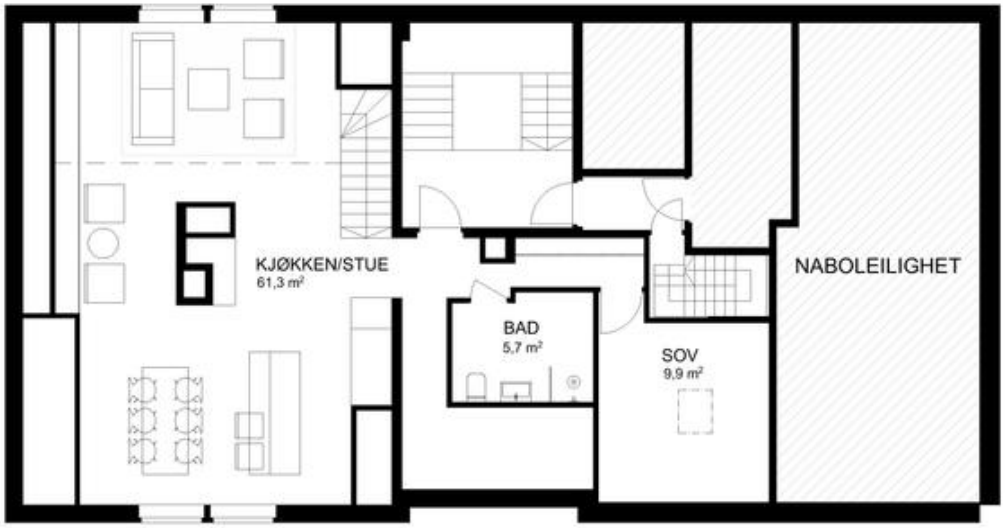
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Martine Viken og Jens Ødegård, Geitmyrsveien 70, 0455 OSLO

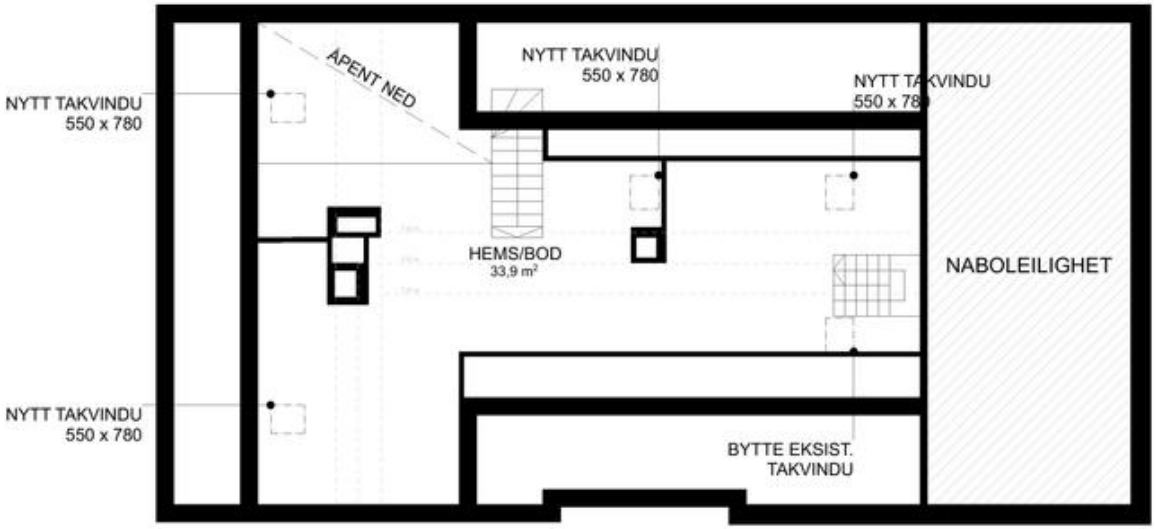






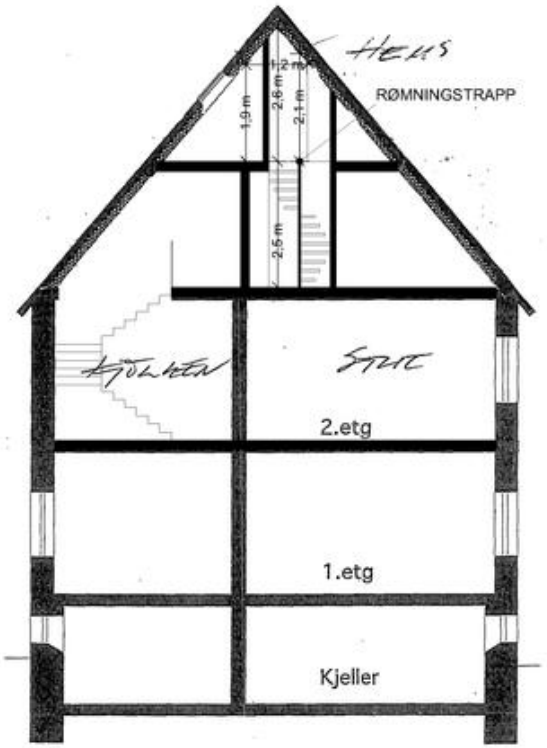


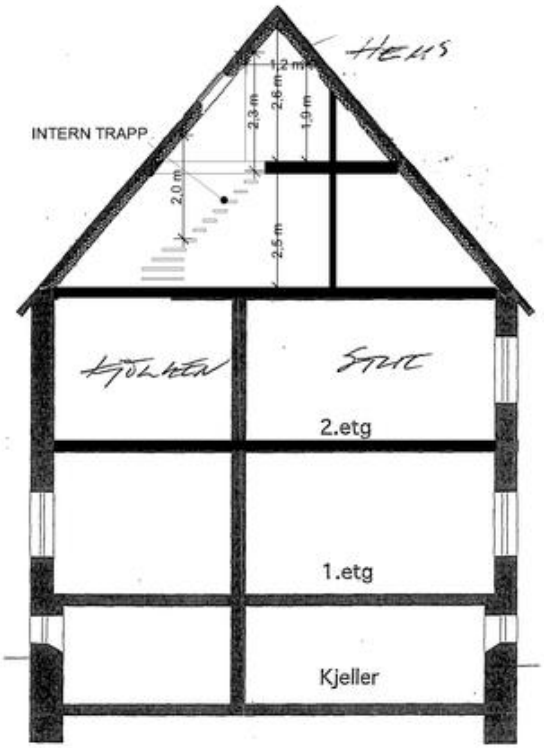
PLAN 3.ETASJE



PLAN LOFT

Maren Storihle Ødegård Arkitektur Slemdalsveien 89F - 0373 Oslo	Martine Viken og Jens S. Ødegård Geitmyrsveien 70 0455 Oslo		Geitmyrsveien 70 Geitmyrsveien 70 0455 Oslo				Tegning: Plan 3.etasje og loft - 2 trapper	
	Prosjektnr.: 2101	Prosjektfase Søknad	Gårdsnr. 55	Bruksnr. 17	Festenr. -	Seksjonsnr. -	Tegningsnummer: A1-11-02B	Revisjonsfase:
							Dato siste revisjon: 11.01.2024	Målestokk: 1:100 A3





Maren Storihle Ødegård
Arkitektur

Siemdalsveien 89F - 0373 Oslo

Martine Viken og Jens S. Ødegård
Geitmyrsveien 70
0455 Oslo

Geitmyrsveien 70
Geitmyrsveien 70
0455 Oslo

Prosjektnr.	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2101	Søknad	55	17	-	-

Tegning: Snitt
Tegningsnummer: A1-20-01
Revisjonsfase:
Dato siste revisjon: 04.10.2022
Målestokk: 1:100 A3



Maren Storihle Ødegård Arkitektur Slemdalsveien 89F - 0373 Oslo	Martine Viken og Jens S. Ødegård Geitmyrsveien 70 0455 Oslo		Geitmyrsveien 70 Geitmyrsveien 70 0455 Oslo				Tegning: Fasader		
							Tegningsnummer: A1-31-02		Revisjonsfase:
	Prosjektnr.: 2101	Prosjektfase Søknad	Gårdsnr. 55	Bruksnr. 17	Festenr. -	Seksjonsnr. -	Dato siste revisjon: 14.06.2022		Målestokk: 1:200 A3



VEDTEKTER

Borettslaget Lindern KV IV

Borettslaget Lindern Kv. IV Vedtatt på Generalforsamling 29.mai 2006. Oppdatert på Generalforsamling 9. mai 2022.

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV IV

Etter lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern KV IV. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Laget består av eiendommer i Linderngata 1 og 3, Fayes gate 7,9,11 og 13, Geitmyrsveien 70, 72, 74 og 76, Kirkeveien 181 og 183 med festeret til grunnen (gnr.55, og bnr. 17).

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

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3. Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1. Andeler

Borettslaget består av 60 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Den totale andelskapitalen i laget er NOK 22 200.

2.2. Andelseiere

Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.3. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknaden kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

3. Bruk av andelen

3.1. Andelseiers rett til bruk

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

3.2. Overlating av bruk til andre

Overlating av bruk (fremleie) er ikke tillatt uten at andelseier på forhånd har godkjenning av styret i borettslaget.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at en andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I disse tilfeller trengs ikke samtykke fra styret.

Styret skal godkjenne søknad om overlating av bruk av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste årene. Godkjenning kan likevel nektes dersom forhold hos den som ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier har eller med samme forbehold om forhold hos den som bruken ønskes overlatt til rett til å få godkjent søknad om å overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1. Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Borettslaget Lindern Kv. IV Vedtatt på Generalforsamling 29.mai 2006. Oppdatert på Generalforsamling 9. mai 2022.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenningen er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. [2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Felleskostnader

5.1. Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra de retningslinjene som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget med mindre annen gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

5.2. Panterett

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

6. Generalforsamling

6.1. Generalforsamlingen

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

6.2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags- tale- og stemmerett.

Hver bolig har en stemme i generalforsamlingen uavhengig av antall eiere og hvor mange andeler det er knyttet til boligen.

En andelseier som eier flere boliger kan bare stemme for en bolig.

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

6.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for

avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5. Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære general forsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7. Møteledelse, flertall og protokoll

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

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

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

6.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer skal velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10. Forretningsfører

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

6.11. Misbruk av posisjon i laget

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

7. Utbygging av kjeller/loft

7.1. Rammer og myndighet

Generalforsamlingen har fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er tilstede.

Laget har vedtatt egne retningslinjer for utbygginger.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrige vises til retningslinjene for loft/kjellerutbygging inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbygningsaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens §8-9.

8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2. Revisjon

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

8.3. Endring av vedtekter

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

Fotnoter

1. Er det reist søksmål om nektelse av godkjenner eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort
2. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3. Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Vedlegg til Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV

VEDLEGGET REGULERER
UTBYGGING / BRUKSENDRING AV KJELLER OG LOFT

Punktene nedenfor er sist revidert og vedtatt på ekstraordinært generalforsamling den 14.oktober 1999.

Punktene fra 1 til og med 14 nedenfor er den 29.mai 2006 lagt til som Vedlegg til «Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV»
Punkt 15 ble lagt til ved ordinær generalforsamling den 08. mai 2018. Punktet ble oppdatert ved ordinær generalforsamling den 9. mai 2022.

1. Kun andelseiere i borettslaget har rett ti å søke om utbygging/bruksendring av fellesarealer i kjeller og på loft. Med fellesarealer menes alt areal unntatt leilighetene.
2. Med bruksendring menes også omdisponering av fellesarealer til utvidelse av bodareale. Andels eiere uten mulighet til utbygging av boareale gis fortrinnsrett til å disponere ledig fellesareale til utvidelse av bodareale såfremt dette ikke blokkerer for utbygging av boareale.
3. Før noe kan påbegynnes, skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan/skisse for arbeidene til borettslagets styre, som skal godkjenne planene på forhånd.
4. All utbygging skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser for arbeidene igangsettes. Utbygger plikter å meddele styret om dato for byggestart.
5. Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet skal bæres av andelseier. Eventuelle skader forårsaket av utbyggingen, og som registreres innen 5år etter ferdigstillelse, dekkes av utbygger/hans rettsetterfølger.
6. Ved enhver utbygging/bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Alle omkostninger ifm. Omdisponering av berørte andelseieres bodareal dekkes av utbygger.
   Andelseieren som skal gjøre utbygging/bruksendring må selv sørge for å oppfylle gjeldende krav til bodareal etter utbygging/bruksendring.
7. Det skal svares husleie av hele det utbygde arealet. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjelden. Leieprisen settes til 50% av grunnleieprisene, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles iht. fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.
8. Leieprisen regnes av hele det utbygde bruksareal iht Norsk Standard 3940. Leietid regnes fra det tidspunkt byggearbeidet har blitt igangsatt.
9. Dersom utbygging ikke blir utført som forutsatt, og borettslaget blir skadelidende, kan borettslagets styre med bistand fra en upartisk rådgiver, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning.
10. Ingen utbygger/bruksendring skal hindre fortsatt adkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker eller lignende.
11. I tillegg til det bodareale utbyggeren har bruksrett på, kan utbygging/bruksendring normalt foretas i et omfang inntil ca. 50% av tilgjengelig utbyggbart fellesareal (rulleboder, vaskerom, gangareal, tørkeloft) pr. andelshaver med utbyggingsmulighet. Der hvor 2 andelseiere har mulighet til å ut bygge samme areal,

Borettslaget Lindern Kv. IV Vedtatt på Generalforsamling 29.mai 2006. Oppdatert på Generalforsamling 9. mai 2022.

skal dette deles likt, alternativt avgjøres dette av styret dersom praktiske årsaker tilsier at arealet ikke kan deles likt.

12. Det er en forutsetting at det blir bygget en direkte adkomst mellom leilighetene og det utbygde boareal. Leieboerne i toppleiligheter med hems ovenfor kan benytte dette arealet til utbygging.
13. Samtykke/Godkjennelse
    Det kreves godkjennelse av styret for å benytte felles kjeller eller loftsareal som vaskekjeller, rulleboder, gangareale og tørkeloft til utbygging.
    Alle andelshavere i den aktuelle oppgangen skal bli informert av styret om at det er søkt om å få bygge ut felles lofts- eller kjellerareale. Innsigelser fra oppgangens andelshavere skal foreligge styret skriftlig. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknaden om utbygging/bruksendring hvor blant annet skal legges vekt på hensynet til de berørte andelshavere.
14. Salg av leierett
    Andelshavere kjøper leierett til fellesareal av Borettslaget Lindern Kv IV ved styret. Prisene beregnes ut fra bruksareal iht Norsk standard 3940 og indeksreguleres en gang pr år den 01.01. i henhold til endringen i SSB's konsumprisindeks. Pris for kjeller og loftareal med kr 1.600,- pr m2. Prisene skal gjelde fra og med 1. Juni 2010.[1]
15. Ved oppussing av bad/kjøkken og/eller utbygging av loft/kjeller skal alle soilrør og vanntilførselsrør byttes. Borettslaget dekker 50% av kostnadene av eksisterende rør mens nye rør dekkes av andelseierne selv. Det må fremlegges kvittering fra godkjent rørlegger får å få refundering av kostnadene.
    Ved utbygging av kjeller må utbyggeren/andelseieren sørge for at det blir drenert innen to år etter ferdigstillelse. Eventuelt før andelseieren selger innen de to årene etter utbygging. Borettslaget dekker 50% av kostnaden. Det må fremlegges kvittering fra godkjent entreprenør får å få refundering av kostnadene.[2] Dersom en uavhengig takstmann bekrefter at kjelleren er tørr og at det dermed ikke er behov for drenering så kan andelshaveren søke utsettelse av dreneringskravet. Takstmann knyttet til dette må besørges og bekostes av andelshaver selv.[3]

[1] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2010.
[2] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2018.
[3] Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2022.

Ordensregler
for
Borettslaget Lindern Kvartal IV

Vedtatt av styret 22.04. 2018

I henhold til leiekontrakten er leietaker (andelseier) forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Beboere skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer, og plikter også å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.

2. Naboene skal ikke forstyrres med unødvendig bråk. Dette gjelder også i felles- og utearealene. Det skal være ro i borettslaget etter kl. 22:00. Beboere vise hensynsfullhet ved spilling av musikk og lignende, og private vaskemaskiner/tørketromler må ikke benyttes etter kl. 22.00 på hverdager og kl 20.00 på helligdager. Støyende byggearbeider skal ikke foregå i helger og på helligdager, og begrenses i størst mulig grad etter kl. 17:00 på hverdager.

3. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud herunder gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i oppganger, kjeller- og lofts-arealer og bygget skal ikke forlates mens oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel går.

4. Lagring av brensel må bare skje i kjellerbodene. Kjellerne må ikke benyttes til oppbevaring av ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Overtredelse av forbudet kan føre til at overtrederen gjøres økonomisk ansvarlig for alle skader/reparasjoner dette medfører.

5. Fellesarealene i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig og nødutganger må holdes åpne og ikke sperres. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagerplass. Boder, samt hoved-, kjeller- og loftdører skal holdes låst.

6. Utearealene skal også holdes ryddig og rene. Bord, benker og fellesgriller skal ryddes og rengjøres etter bruk og søppel skal fjernes. Sykler skal parkeres i sykkelboder. Leker og barnesykler skal ryddes vekk daglig etter bruk. Ved bruk av skøytebanen på vinteren skal skøyteutstyr ryddes og lys ved skøytebanen skrus av etter bruk. Skøytebanen skal ikke benyttes etter kl. 22:00.

7. Vedlikehold av fellesarealene skjer ved dugnader. Bruk av fellesarealer må skje slik at plener, beplantning, hagemøbler, lekestativer, m.m. ikke blir beskadiget.

8. Bilkjøring i bakgården skal begrenses i størst mulig grad og man skal aldri ha høyere hastighet enn gangfart. Det er kun tillatt å parkere i bakgården ved nødvendig av- og pålessing. Hvis det er behov for å parkere ut over dette, kan portner kontaktes for en midlertidig parkeringstillatelse. Overtredelse kan medføre bot og gjentatte overtredelser kan medføre borttauing uten varsel.

9. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel, for eksempel avfall etter oppussing må den enkelte selv besørge bortkjørt. Avfall skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk, og styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere annet avfall i tråd med retningslinjer fra Oslo kommune. Hageavfall skal plasseres i tilhengeren i hjørnet innerst ved Fayesgate.

10. Det er ikke tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er likevel tillatt når man arver leilighet i borettslaget og allerede har husdyr. Det forutsettes at det gis melding til styret før innflytting og at en er villig til å undertegne kontrakt.

11. Den som ønsker at det skal reageres ved eventuelle overtredelser av ordensreglene eller andre regler, må gi styret skriftlig melding om overtredelsen. Ved gjentatte overtredelser kan styret gi overtrederen skriftlig beskjed om at ytterlige overtredelser kan få betydning for leieforholdet.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV
Geitmyrsveien 70
0455 OSLO

Vår ref.: 11/10
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Martine Viken, Jens Storihle Ødegård

Fødselsdato eier: 08.12.1994
Fødselsdato medeier: 18.01.1992

Organisasjonsnr: 954 489 256
Andelsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 419**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 954
	Renter og avdrag	465

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2024** **Tot. utg. i kr.:** **5 085**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 717
	Renter og avdrag	368

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	69 452	Gjeld siste årsoppg.:	58 095
Klient ajourf. lån:	3 265 009,30	Klient gj. s. årsoppg.:	4 578 716

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130776599, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 03.09.2024: 3 265 009
Andel av saldo: 69 452
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 147,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Nicolay Nicolaysen
Adresse: Kirkeveien 181
Postnr/-sted: 0455 OSLO
E-post: N/A
Webside: https://lindernkvartal4.wordpress.com/

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2024

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	58 095	Andre inntekter:	2 432
Annen formue:	50 882	Utgifter:	2 177		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918		
Gårds/bruksnr:	55/17		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	8950
Årlig festeavgift:	127 326,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV
Geitmyrsveien 70
0455 OSLO

Vår ref.: 11/10
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Martine Viken, Jens Storihle Ødegård

Fødselsdato eier: 08.12.1994
Fødselsdato medeier: 18.01.1992

Organisasjonsnr: 954 489 256

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81919969

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	66		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	011-003	P-rom	66

Fasiliteter:

HAR PORTNER:FESTET TOMT-O.KOM. 70 ÅR FRA 1.11.1951

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

Borettslaget har lån gjennom DNB Boligkreditt AS med lånenummer 1213.07.76599.

Ikke forkjøpsrett.

Bredbånd, kabel-tv
Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabattert pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse. Styret i Borettslaget Lindern Kvartal IV har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte. Borettslaget har pr. 1.4.2019 avtale om rengjøringstjeneste med ProEiendom A/S. Rengjøringen skjer hver tirsdag i oppganger og annet fellesareal.

Nøkler / skilt
Ekstra nøkler til inngangsdør, kan bestilles hos portner Trond Hægstad. Legg lapp i postkassen med nr. på nøkkel, så blir dette bestilt. Legg også lapp med ønsket navn om det trengs skilt til ringeklokke og/eller postkasse, så vil Portner bestille og besørge montering av dette. Anskaffelse av nøkler bekostes av andelseieren selv.

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

HUSORDENSREGLER
Borettslagets husordensregler kan hentes på https://lindernkvartal4.wordpress.com/ordensregler/

PARKERING / KJØRING I BAKGÅRDEN
Borettslaget tillater ikke parkering i gårdsrommet. Det er kun anledning til av- og pålessing. Parkeringsselskap P-Service A/S. Tlf. 41 25 53 84.
For parkeringstillatelse for håndverkerbil – kontakt Styret, for å få parkeringstillatelse som plasseres synlig i frontruten. Reg. nr. på håndverkerbil og periode skal oppgis ved henvendelse til Styret.
Styret vil minne om at all kjøring i bakgården skal ikke ha høyere hastighet enn gangfart. Vi har mange barn, men ingen å miste!

WEBSIDE/EPOST
Borettslaget har egen webside: https://lindernkvartal4.wordpress.com hvor styret legger ut løpende informasjon om laget. Styrets epost er lindern4@gmail.com.

Andelen er utvidet med ferdigattest 01.07.2024. Brøk er endret fra 20 940 til 28384 fom 01.08.2024.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv IV	**Vår ref.:**	11/10	**Fødselsdato eier:**	08.12.1994
Geitmyrsveien 70	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.01.1992
0455 OSLO	**Eiere:**	Martine Viken, Jens Storihle Ødegård		

Organisasjonsnr: 954 489 256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1108,-

Annen informasjon:

Borettslaget Lindern Kv IV

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 03.06.2024, kl 18:00

Sted: i bakgården

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lindern4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

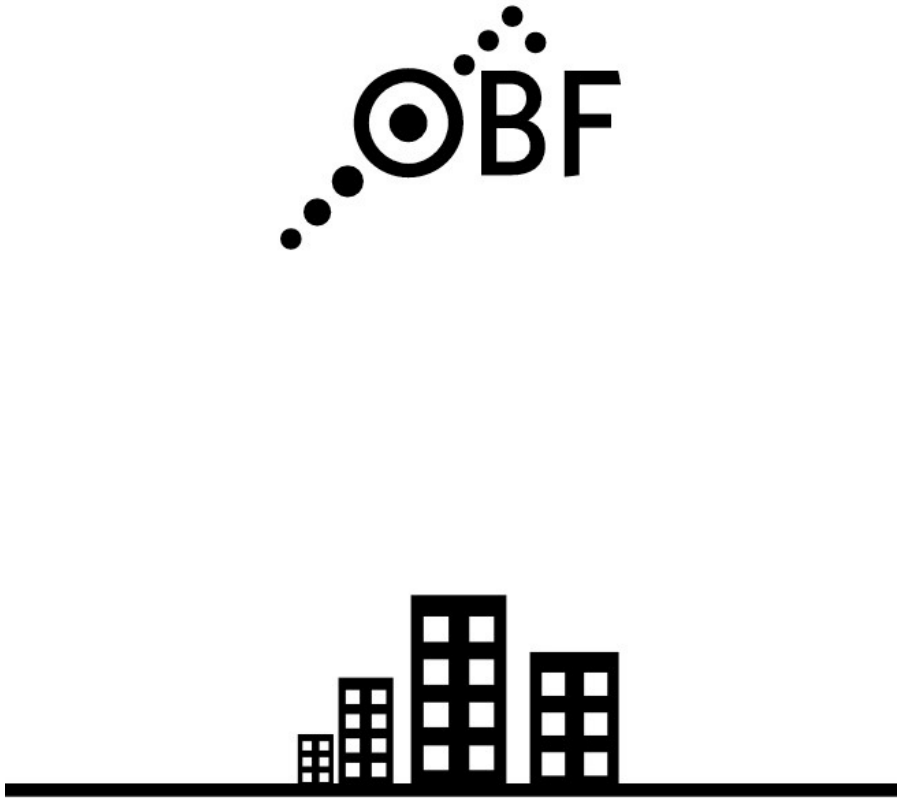
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV

Mandag 03.06.2024, kl 18:00

i bakgården

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Elise Øygarden

Borettslaget har hatt de samme postkassene i godt over 60 år. På 60-tallet ble det levert brev to ganger om dagen. Nå er det levering av pakker som gjelder, og det er ikke postkassene våre beregnet på.

Dimensjonene på våre postkasser er 19,5x38x10,5 (BxHxD), mens Posten anbefaler nå følgende innvendige mål 37x27x16.

For å fortsette oppgraderingen av oppgangene og for å tilpasse postkassene til dette århundret, foreslår jeg at:

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på dette tidligere, men også nå i forbindelse med forslaget, prisen vil være over 200 000 kr for nye postkasser i alle oppgangene. Styret mener at dette er relativt høy kostnad som vil påvirke vedlikeholdsoppgaver eller føre til høyere fellesutgifter.

Kostnaden anses også etter styrets vurdering som høy sett opp mot nytten - da alternative leveringsmåter for annet enn ordinær brevpost er i stor utvikling. Fakturaer og lignende sendes i stor grad digitalt og det er i de fleste tilfeller mulig velge alternative utleveringssteder nærheten - som pakkebokser og utlevering over disk (som PostNord) eller alternativer som Helt hjem.

Styrets anbefaling blir derfor å stemme imot forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Andreas Rønning Langmark

Nicolay Nicolaysen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cecilie Brein-Karlsen

Henriette Engesæth Faye-Schøll

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dag Asbjørnsen

Aud Kvam

Martin Brein-Akselsen

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, 27.05.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv IV

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv IV

Borettslaget Lindern Kv IV er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489256. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 60 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse.

Borettslaget har pr. 7.2.2024 avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt rent A/S. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal. 1 gang i uken (januar-april) og hver 14 dag (mai-desember).

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Lindern Kv IV har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos R.Bergersen. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

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 Borettslaget Lindern Kv IV, 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.

Følgende er gjort i år:

- Egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.
- Brannvern
- Vernerunde
- Sjekk av lekeplassutstyr

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81919969.

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Fornyelse av Telia avtalen, ny strømavtale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegge i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker

2022: Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!

2021: Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.

2020: Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier.

2019: Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeoppganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovestrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe/Telia. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjennelse fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.

2017: Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.

2016: Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.

2015: Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.

2014: Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.

2013: Fellesvask av oppganger innført, større oppgradering TV og Bredbånd og opprettelse av ny hjemmeside.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 29 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 276.920,-, og endringer i disponible midler på kr 192.273,- etter avdrag på lån.

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

26.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366
Sum		**3 247 140**	**2 930 038**	**3 234 096**	**3 553 366**
Ekstraordinære inntekter	2	105 675	18 414	0	0
Sum andre inntekter		**105 675**	**18 414**	**0**	**0**
Sum		**3 352 815**	**2 948 452**	**3 234 096**	**3 553 366**
Forretningsførsel og revisjon	3	175 492	159 921	175 625	186 028
Lønn og honorarer	4, 5	143 328	143 328	147 862	147 215
Vedlikehold	6	210 184	638 270	575 000	700 000
Eksterne tjenester	7	16 360	39 604	75 000	80 000
Kabel-tv og bredbånd		619 578	547 392	625 000	464 000
Forsikring		311 554	296 903	346 000	366 760
Kommunale avgifter		771 797	646 376	745 500	930 000
Festeavgifter		127 326	111 487	100 000	100 000
Brensel og strøm		98 168	103 229	130 000	100 000
Drift maskiner		0	383	2 000	0
Andre driftsutgifter	8	138 525	141 267	76 200	98 000
Sum		**2 612 312**	**2 828 161**	**2 998 187**	**3 172 003**
Driftsresultat		**740 503**	**120 291**	**235 909**	**381 363**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	85 092	102 016	70 000	70 000
Renteinntekter	9	74 890	22 522	3 000	3 000
Rentekostnad	10	171 619	103 832	117 593	177 443
Andre finansposter	11	31 653	30 953	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**20 016**	**51 659**	**-44 593**	**-104 443**
Årsresultat	12	**760 519**	**171 951**	**191 316**	**276 920**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-83 473	-103 508	-101 969	-84 647
Andre endringer i disponible midler	12	3 600	-23	0	0
Endring i disponible midler	12	**680 646**	**68 420**	**89 347**	**192 273**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	393 762	393 762
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
Øremerkede bankinnskudd		0	3 600
Sum anleggsmidler		**396 362**	**399 962**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		128 849	8 752
Til gode av forretningsfører		4 500	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	115 920	139 293
Andre fordringer		17 099	6 896
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 609 820	1 990 419
Innestående på særvilkår	16	6 396	5 691
Sum omløpsmidler		**2 882 584**	**2 151 052**
SUM EIENDELER		**3 278 946**	**2 551 013**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	22 200	22 200
Annen egenkapital 1.1		-922 995	-1 094 946
Årets resultat	12	760 519	171 951
Sum egenkapital	**18**	**-140 276**	**-900 795**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	3 298 547	3 382 020
Sum langsiktig gjeld		**3 298 547**	**3 382 020**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 044	0
Gjeld til forvaltningsklient		200	0
Leverandørgjeld		73 885	17 036
Skyldig off. myndigheter		3 868	6 711
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 817	4 817
Påløpne renter		15 441	12 357
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 910	7 836
Annen kortsiktig gjeld		10 510	21 031
Sum kortsiktig gjeld		**120 674**	**69 788**
Sum gjeld		**3 419 221**	**3 451 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 278 946**	**2 551 013**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Sted:_____, dato:_____

Lars Vogt Styreleder	Nicolay Nicolaysen Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll Styremedlem
Cecilie Brein-Karlsen Styremedlem	Andreas Rønning Langmark Styremedlem	

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 016 176	2 737 505	3 014 534	3 291 276
3607 Renter og avdrag	219 544	187 634	219 562	262 090
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	11 420	4 899	0	0
Sum	**3 247 140**	**2 930 038**	**3 234 096**	**3 553 366**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	105 675	18 414	0	0
Sum	**105 675**	**18 414**	**0**	**0**

Salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	9 938	8 625	8 625	10 300
Forretningsførerhonorar	125 712	117 600	125 700	130 728
Aksjeutbytte fra OBF	-85 092	-102 016	-70 000	-70 000
Annen regnskapsførsel	39 842	33 696	41 300	45 000
Sum	**90 400**	**57 905**	**105 625**	**116 028**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Lønn og feriepenger	45 616	45 616	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	17 712	17 712	18 272	17 625
Sum	**143 328**	**143 328**	**147 862**	**147 215**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	190 429	559 415	575 000	700 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 648	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 399	59 475	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 357	8 733	0	0
Sum	**210 184**	**638 270**	**575 000**	**700 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	12 860	39 156	65 000	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	448	5 000	5 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	3 500	0	5 000	5 000
Sum	**16 360**	**39 604**	**75 000**	**80 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	8 670	10 000	10 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 752	4 008	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	150	591	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 082	3 758	3 000	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	2 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	3 200	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 921	5 032	6 500	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	36 235	38 834	17 000	25 000
7790 Andre driftskostnader	87 294	77 283	31 500	60 000
Sum	**138 525**	**141 267**	**76 200**	**98 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	74 890	22 209	3 000	3 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	313	0	0
Sum	**74 890**	**22 522**	**3 000**	**3 000**

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV

Note 9 - Renteinntekter

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV Orgnr: 954489256

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 1213.07.76599	171 413	103 832	117 593	177 443
8159 Andre rentekostnader	206	0	0	0
Sum	**171 619**	**103 832**	**117 593**	**177 443**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	31 653	30 953	0	0
Sum	**31 653**	**30 953**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**2 081 263**	**2 012 844**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	760 519	171 951
Avdrag langsiktig lån	-83 473	-103 508
Innskudd/uttak øremerkede midler	3 600	-23
B. Årets endring i disponible midler	**680 646**	**68 420**
C. Disponible midler 31.12	**2 761 909**	**2 081 263**

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 01.02.1956. Bygningene ble anskaffet 01.01.1956, men er opprinnelig oppført i 1917. Bygningnene har en opprinnelig kostpris på kr. 839.399. Bygningene er ikke avskrevet siden 1970- tallet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	115 920	139 293
Sum	**115 920**	**139 293**

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV

Note 16 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 812 er bundne skattetrekksmidler.

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV Orgnr: 954489256

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 60 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 18 - Egenkapital

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

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV

Note 19 - Lån

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS**
Lånenummer:	**12130776599**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 159 000
Lånesaldo 01.01:	3 389 856
Avdrag i perioden:	84 399
Lånesaldo 31.12:	**3 305 457**
Saldo 5 år frem i tid:	2 843 368

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130776599	1	67 839	67 839
	1	65 045	65 045
	1	64 286	64 286
	1	63 962	63 962
	1	63 848	63 848
	1	63 691	63 691
	1	63 541	63 541
	1	63 439	63 439
	2	63 349	126 698
	1	62 952	62 952
	1	62 628	62 628
	1	62 540	62 540
	1	61 416	61 416
	1	61 378	61 378
	1	61 370	61 370
	1	61 298	61 298
	1	60 663	60 663
	1	60 487	60 487
	1	59 898	59 898
	1	59 633	59 633
	1	59 617	59 617
	1	59 025	59 025
	1	58 774	58 774
	1	58 442	58 442
	1	57 601	57 601
	1	57 078	57 078
	1	56 303	56 303
	1	55 614	55 614
	1	55 486	55 486
	1	55 285	55 285
	1	54 965	54 965
	1	54 382	54 382
	1	53 060	53 060
	1	52 912	52 912
	1	50 833	50 833

Noter 11 Borettslaget Lindern Kv IV Orgnr: 954489256

Lån

1	50 665	50 665
11	50 304	553 344
1	49 679	49 679
2	49 102	98 204
1	48 946	48 946
1	48 261	48 261
1	44 680	44 680
2	44 536	89 072
1	43 358	43 358
2	41 940	83 880
1	39 378	39 378

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 393.762.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder	Lars Vogt (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Nicolay Nicolaysen (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Andreas Rønning Langmark (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Cecilie Brein-Karlsen (sign.)	26.05.2024

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Lindern KV IV

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Lindern KV IV sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 760 519. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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 og forretningsfører (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 27.05.2024

ALPHA REVISJON AS

Borettslaget Lindern KV IV – Revisjonsberetning 2023

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

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. mai 2024
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 27.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	05/27/2024 12:47:53

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - i bakgården.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 34 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 37 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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Camilla Leikvoll 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

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 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Elise Øygarden

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Vedtak:
Forslaget falt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

Vedtak:
Nicolay Nicolaysen ble ved akklamasjon valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Andreas Rønning Langmark
- Nicolay Nicolaysen

Vedtak:
Anne-Mette Spilling og Erik André Andersen ble ved akklamasjon valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Dag Asbjørnsen
- Aud Kvam

- Martin Brein-Akselsen

Vedtak:
Marthe Oldernes, Ingeborg Bøe Strand og Martine Viken ble ved akklamasjon valgt som varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.40.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen, for 2 år
Styremedlem, Anne-Mette Spilling, for 2 år
Styremedlem, Erik André Andersen, for 2 år
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll, 1 år igjen
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen, 1 år igjen
Varamedlem, Marthe Oldernes, for 1 år
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand, for 1 år
Varamedlem, Martine Viken, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Camilla Leikvoll (sign.)	11.06.2024

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0578/24
Vår referanse: 3555015/24663664
Bestilling: C3 2024-08-16 (5) 135

Dato
16.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3074	105	7.11.1951	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	55	17	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kl. V Dok.nr. 3074 10 51
7. november

Stempelmerker kr. 3.700.-.

Gnr. 2 2 0 Bnr. 3 1

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
A/S Oslo Leiegårder,
en del av eiendommen Lindernkomplekset kvartal I-II-III-IV og V.
Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...
og er 48426,55 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..1452,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygning på tomten.~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3074/105
Uthentet 2024-08-16 12:56

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3074/105
Uthentet 2024-08-16 12:56

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3074/105
Uthentet 2024-08-16 12:56

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

% Oslo Leiegårder BOLIGRÅDMANNEN

John Johansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/3074/105
Uthentet 2024-08-16 12:56

Tillegg til festekontrakt vedkommende Lindernkomplekset I - II og III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Geitmyrsveien 56,58,62,64, 64b,66 og 68.
Payesgate 1,3,5, 2,4,68,10 og 8b,4b,12.
Linderngt. 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugene Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Aker distrikt kv. IV og V.

Gnr. 55, bnr. 1 og 3 hvorfra ca. 18500 m2 skal utskilles og gis eget bnr. og det er dette utskillendes areal som festet skal omfatte.+)

Tillegg til § 7:

"Etter annen setning (3.linje(skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pentobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1,627.300,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder

John Johansen

Beregningsgrundlag:

I = 4.346,5 m² = k 1898 - pr m²
II = 16.529,75 = " 3.159 - "
III = 13.020,7 " = " 3906 - "
IV = 8.800,00 = " 2.640 - " 2660 - 6950 m²
V = 9.7498 = " 2925 - " 2911,- 9913 "
41.426,50 14.531,-

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

...1/3 Oslo Leiegårder,...

en del av eiendommen ..tinderm kompleks et kvartal I-II-III-IV-V.....

Denne har fått ..matr.nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...

og er .42426.55 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .14528,-..... beregnet etter .3½.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd ved hver gang det må foretas bygging på tomten~~

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedkommende Linderncomplekset I - II of III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr:

Geitmyrsveien 56,58,62,64, 64b,66 og 68.
Fayesgate 1,3,5, 2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Linderngt. 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugene Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Aker distrikt kv. IV og V.

Gnr. 55, bnr. 1 og 3 hvorfra ca. 18500 m2 skal utskilles og gis eget bnr. og det er dette utskillendes areal som festet skal omfatte.

Tillegg til § 7:

"Etter annen setning (3.linje(skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiens samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1,627.300,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder

1600.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i Vestre byskriverdistrikt utgjør kr. 3.463.000.-
Fragår for verdien av festet grunn " 299.265.50
kr. 3.163.734.50

900.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten oppførte eiendommer og som ligger i Aker byskriverdistrikt utgjør kr. 1.955.000.-
Fragår for verdien av festet grunn " 185.000.-
kr. 1.770.000.-

Oslo, den 2. april 1952.

% Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Geitemyrsveien 56,58,62,64,64b,66 og 68.
Fayesgate 1,3,5,2,4,6,8,10 og 8b,4b,12.
Linderngaten 2,4,6,8,10 og 12.
Armauer Hansensgate 1,5,7,9,11,2,4,6,8.
Ole Jacob Brochsgate 1,3,5,7 og 9.
Eugéne Hansensgate 2.
General Birchsgate 7.

Kvartal V som ved kartforretning av 1.mars 1952 er gitt gnr. 55,bnr. 18 og 19 og skal sammenføyes til ett bnr. 18.

Nærværende festekontrakt omfatter etter dette bare gnr. 55, bnr. 17 som ved oppmålingsforretning av 1.mars 1952 omfatter 8950 m2. Festeavgiften for dette areal blir kr. 2.685,- pr. år.

O s l o, den 18. aug.1955.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Lindern kv. IV. Det betales ikke godtgjörelse for overdragelsen.

O s l o, den 8. desember 1955.
Boligrådmannen.

Boliglaget
Lindern kv. IV

ES/EN 68/20

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 532.800.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfallen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen följende særbestemmelser gjelde:

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

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritet både etter Creditbankens obligasjon kr. 532.800.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 7.11.51 skal med dette utgå.

Oslo, den 18. juni 1960.
Boligrådmannen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 4

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2021
	21/12253	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Boretslaget Lindern Kvartal 4 og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 55/17 vil bli oppregulert med virkning fra 1. juli 2022.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift
I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2012.

Hva blir ny festeavgift?
Ny årlig festeavgift fra 1. juli 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 118 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. juli 2012 - 1. juli 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. august 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler, på e-post: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Frogner
Marte Marie Forberg

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2024
4-0578/24	24/15140 - 2	Anita Bliksvær	

Geitmyrsveien 70 - gnr./bnr./andel nr. 55/17/10 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Boretslaget Lindern Kvartal 4 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 15. august 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av bolig i Geitmyrsveien 70 på gnr./bnr. 55/17.

Festeavgiften
Boretslaget Lindern Kvartal 4 betaler en årlig festeavgift på kr 127 326. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens bestemmelser ved overdragelse av andeler
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om boligen/eiendommen og dens rettigheter må innhentes fra:

Boretslaget Lindern Kvartal 4 v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

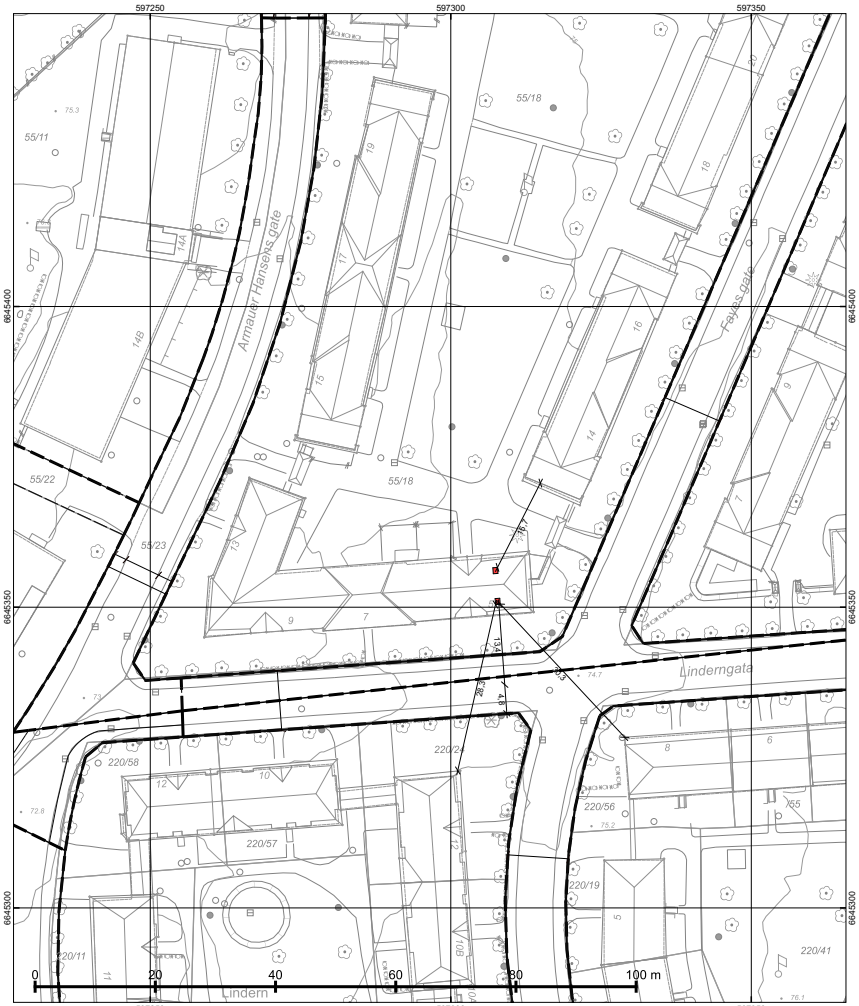
Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.12.2023
Bruker: daan
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

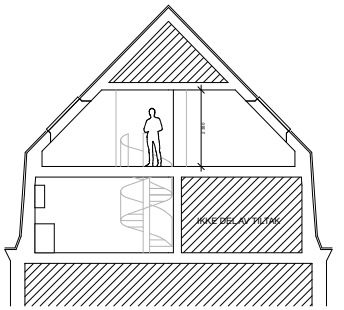
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 317374/ 86482443
Adresse: LINDERNGATA 5
Gnr/Bnr: 55/18
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.

Beskrivelse: Situasjonsplan
NR: A01-01
Dato: 01.02.2024
Revidert dato:



Prosjekt
LINDERNGATA 5
Tiltakshaver: David Burke og Maja Sagmo Gudmundsen

Prosjektnr.: 2023-95
Gnr/Bnr: 55/18

Fase: Nabovarsel

Tegningen viser: Snitt

Dato:

Tegningsnr.: A30-01
Målestokk 1:100
Format A4

Sign. TA
Kontroll HH
Revisjon

HAARK
HAMMER ARKITEKTER MNAL AS
Josefines gate 41,
0351 Oslo
M: + 47 93203835
e-post: post@haark.no
www.haark.no
Org. nr 919307526



Rev.	Nr.	Revisjoner	Dato	Sign.						
		Nabovarsel	14.02.2024	Ida						
		Kommentar	Dato	Sign.						
HAARK ARKITEKTER MNAL AS					PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	PROSJEKTADRESSE	TITTEL	FASE	Tegn. nr	Tegningsdato	Målestokk A3	Tegn. fil
					LINDERNGATA 5	2023-95	David Burka og Maja Sagmo Gudmundsen	Lindernga 5	Fasade nord (bakgård)	Nabovarsel	A40-01	01/02/2024	1:200	Navn rev
								Gnr/Bnr: 69/18						REV.



Rev.	Nr.	Revisjoner	Dato	Sign.						
		Nabovarsel	14.02.2024	Ida						
		Kommentar	Dato	Sign.						
HAARK ARKITEKTER MNAL AS					PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TILTAKSHAVER	PROSJEKTADRESSE	TITTEL	FASE	Tegn. nr	Tegningsdato	Målestokk A3	Tegn. fil
					LINDERNGATA 5	2023-95	David Burka og Maja Sagmo Gudmundsen	Lindernga 5	Fasade sør (gate)	Nabovarsel	A40-02	01/02/2024	1:200	Navn rev
								Gnr/Bnr: 69/18						REV.

01.02.2024 11:26:15 AR5977951130

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Linderngata 5, 0455 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
55	18	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

De søknadspliktige arbeidene omfatter hovedsakelig
- innsetting av vindu fasade mot bakgård
- innsetting av vindu fasade mot gate

Tiltakshaver har vært i kontakt med styret, som har gitt sin aksept til tiltaket. På dette grunnlag vurderes det at alle relevante forhold for tiltaket i helhetsplanen er ivaretatt.

Bakgrunnen for søknad om innsetting av takvinduer er at tiltakshaver ønsker å innrede et nytt soverom og en liten loftstue. Omsøkte takvinduer er nødvendig for å sikre tilstrekkelig dagslys iht. krav i TEK.

Bygningen er ikke regulert til bevaring, men står oppført på Byantikvarens gule liste og betegnes således som bevaringsverdig. I utforming av omsøkt tiltak er hensyn til bygningens historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier vektlagt så vidt mulig, jfr. pbl. § 29-2.

Det understrekes at tiltaket er utformet i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser og at det ikke søkes om dispensasjon.

01.02.2024 11:26:15 AR5977951130

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Hammer Arkitekter Mnal As, Haakon Hammer

E-post: haakon@haark.no

Telefon: 92415550

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: Hammer Arkitekter Mnal As

Organisasjonsnummer: 913307828

Telefon: 92415550

E-post: haakon@haark.no

Postadresse: Josefinesgate 41, 0351 OSLO

Nabovarselet er signert av

HAAKON HAMMER på vegne av HAMMER ARKITEKTER MNAL AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

01.02.2024 11:26:15 AR5977951130

Filvedlegg:

A01-01 Situasjonsplan.pdf
A40-02 Fasade sør (gate).pdf
A40-01 Fasade nord (bakgård).pdf
A30-01 Snitt.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av senere bystyrevedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

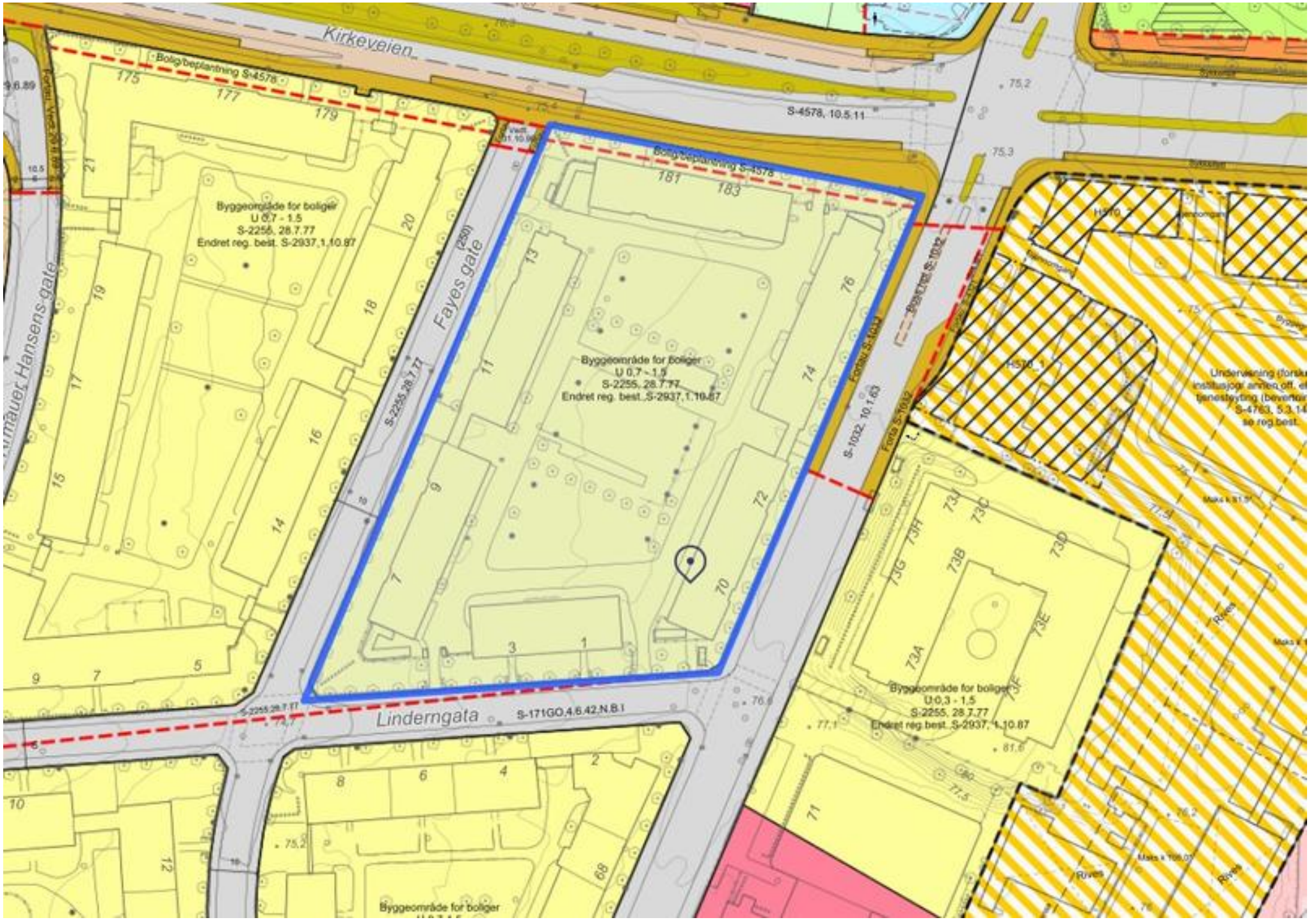
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

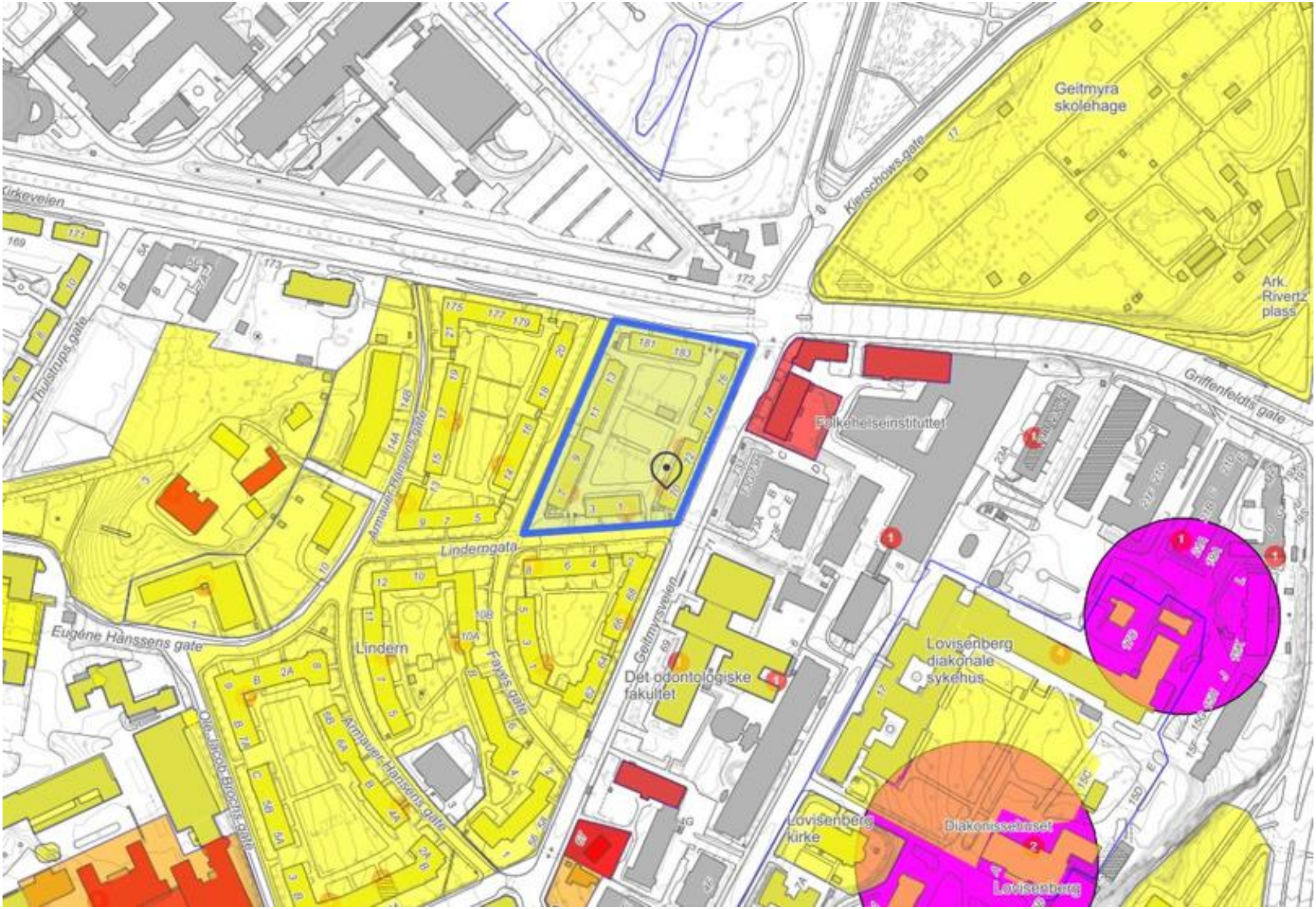
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

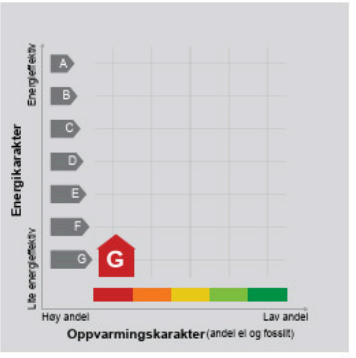
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Kirkeveien
Bolig/beplantning S-4578
S-4578, 10.5.11
Byggeområde for boliger
U 0,7 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Fayes gate
S-2255, 28.7.77
S-1032, 10.1.63
Fortau S-1032
Undervisning (forsk
institusjoner innen off. d
tjenesteyting (bevertn
S-4763, 5.3.1
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0,3 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Lindorngata
S-171GO,4,6,42,N,B,I
Byggeområde for boliger
Ruvet
Maks ø 106,0
Maks ø 81,5
Maks ø 1


Geitmyra skolehage
Kirkeveien
Kierschows gate
Ark. Rivertz' plass
Griffenfeldts gate
Folkehelseinstituttet
Thulstrups gate
Armauer Hanssens gate
Lindern
Eugéne Hànssens gate
Det odontologiske fakultet
Geitmyrsveien
Lovisenberg diakonale sykehus
Lovisenberg kirke
Diakonissehuset
Lovisenberg

ENERGIATTEST

Adresse	Geitmyrsveien 70
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80156413
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-17645
Dato	30.08.2024



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Geitmyrsveien 70

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	358 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	551 elever, 26 klasser	**15 min** 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	557 elever, 30 klasser	**17 min** 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	**13 min** 0.9 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 29 klasser	**19 min** 1.4 km
Heltberg Bislett		**20 min**
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	**21 min** 1.6 km

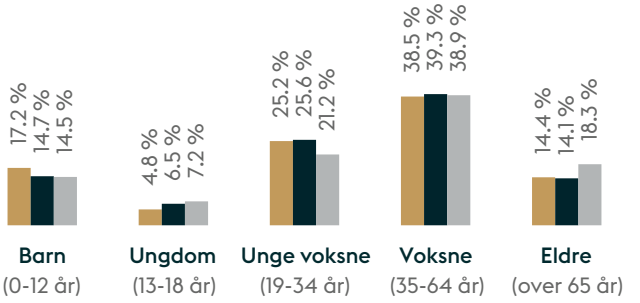
Offentlig transport

Lindern	Linje 37	**1 min** 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	**8 min** 0.6 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	**26 min** 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	**10 min** 3 km

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år)	105 barn	**4 min** 0.3 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	38 barn	**7 min** 0.5 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	7 min
Vøyenvollen balløkke	9 min
Fresh Fitness Ullevål	12 min
SATS Sagene	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0578/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Geitmyrsveien 70 0455 OSLO

Betegnelse: Gnr 55, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no