NORDVIK

Linstows gate 4A

3 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Linstows gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og gjennomgående 4-roms leilighet i klassisk bygård | Sentralt | Stukkatur og rosett | Rett ved Slottsparken!

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**235 160,-**
Totalpris	**9 598 629,-**
Fellesgjeld	**163 469,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 679,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Martin Ruud v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere en attraktiv og gjennomgående 4-roms leilighet i byggets 4. etasje. Leiligheten har en god planløsning og består av en innbydende entré med skyvedørsgarderobe, lys og klassisk stue, kjøkken, 3 romslige soverom, alle vendt mot stille bakgård, og et tidløst bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har generøs takhøyde. Her bor du tilbaketrukket med gangavstand til "alt".

KVALITETER

-Klassiske detaljer som stukkatur og rosett i tak
-Himlingshøyde målt til 2,92M i stue
-Store og luftige oppholdsrom
-3 soverom vendt ut mot stille bakgård
-Kjellerbod på ca. 7 kvm
-Erværdig bygård
-Sameiet er veldrevet og godt vedlikeholdt
-Etterspurt og attraktiv beliggenhet
-Slottsparken som nærmeste nabo!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Alternativ planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm





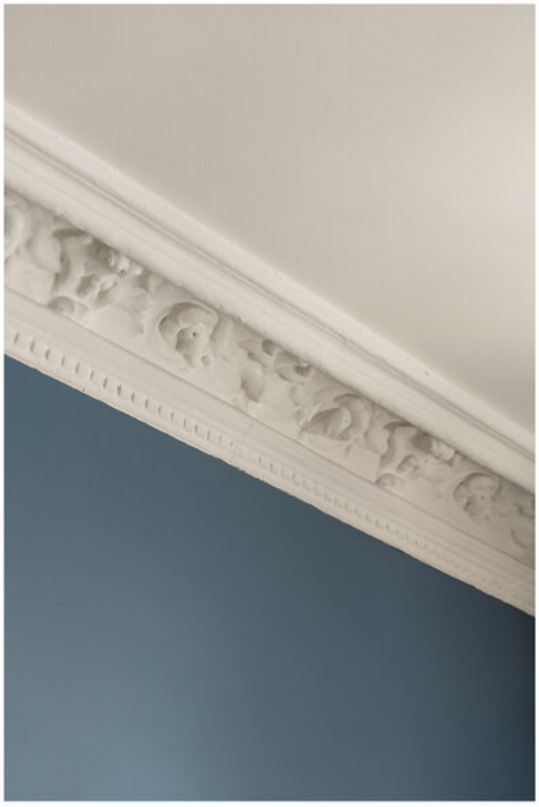




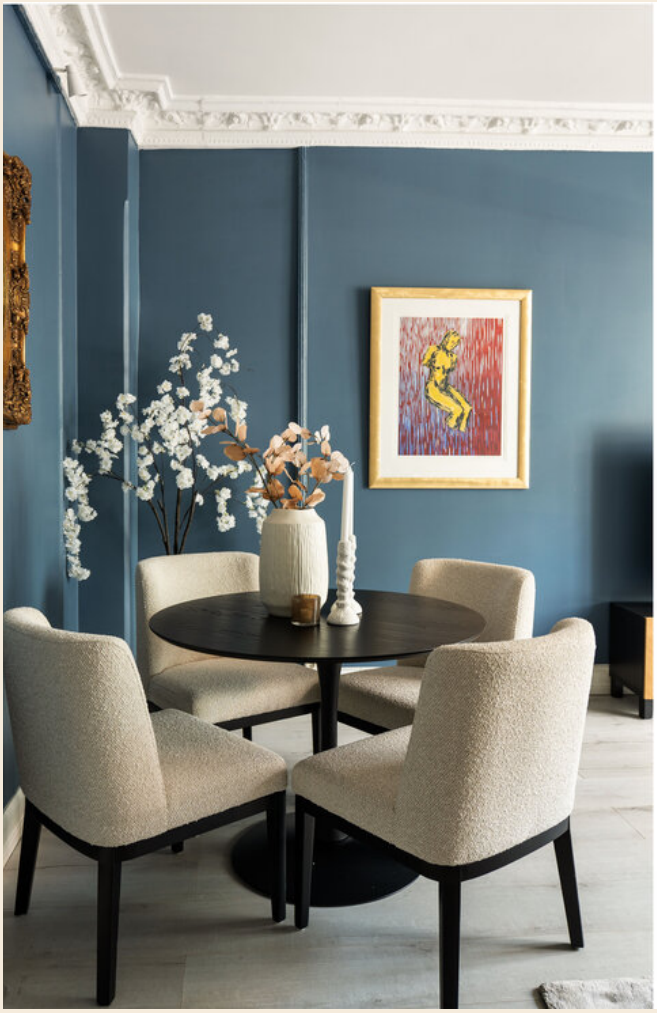




















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0225/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Linstows gate 4A, 0166 OSLO
Gnr 209, bnr 193, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Åshild Reien

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)
163 469,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 363 470,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
234 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
235 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
248 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 598 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 611 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 99 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Stue, kjøkken, entre, 3 soverom, bad.
Takhøyden er målt til 293 cm i stuen.

Standard
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og mikroovn . Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt.

Entre: Laminat og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gjort oppussing av fasade i bakgård

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Tilstandsrapport blir utarbeidet av takstmann

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tistandsrapport av Taraldsen Taksering 23-5-24

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det er oppussing av nabobygg

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det manglersamsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 pga alder på vinduer.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
- Avløpsrør TG2 pga alder.
- Vannledninger TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Varmtvannsbereder TG2 pga behov for lekkasjesikring og bedre inspeksjonsmulighet for berederen.
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner, lamper, gardiner.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder følgende begrensninger av eiers utleieadgang:
- Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse om leietakers navn og navn på de personer som har bopel i leiligheten.
- Profesjonell utleie er ikke tillatt. (Profesjonell utleie defineres etter gjeldende lover, samt ved oppdeling i en seksjon i 3 eller flere hybler/boenheter for utleie.)

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.

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. 11 183 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 679,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 1: A-konto renter kr. 432,20
Lån nr: 1: A-konto avdrag kr. 756,21
Lån nr: 2: A-konto renter kr. 260,80
Lån nr: 2: A-konto avdrag kr. 41,61
Felleskostnader kr. 4 889,85
Internett/bredbånd kr. 299,00

Eiendomsskatt
Kr 2 685,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 314 183,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 256 731,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Linstowsgate 4, orgnr. 979486987

Om sameiet
Sameiets navn er sameiet Linstows gate 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. september 1990 i 22 seksjoner. Sameiet ble utvidet til 29 seksjoner 1. mars 2004 og 30 seksjoner 25.4.2006.
Styret: linstowsgt4@styrerommet.no
Kun fysiske personer kan være seksjonseier.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er PWC.

Fra styret 28.05.2026:
Styret vil i løpet av året utrede prioriteringsliste for de ulike prosjektene. Det ligger detaljer i protokollen på sak rundt beløp på de største sakene. Det vil sannsynligvis medføre en type KPI-justering i felleskostnader fra årsskiftet 2027, og i forbindelse med de ulike prosjektene vil det sannsynligvis tas opp IN-lån tilsvarende som er gjort på siste prosjekt.

Vi kjenner ikke til at det foreligger en komplett og uttømmende vedlikeholdshistorikk for sameiet. Siste

prosjekt var i 2025 med en stor utbedring av gavlfasader. Vi skal se om vi finner en oversikt over vedlikehold år for år som kan sendes dere.

Det pågår arbeider i nabokvartalet samt et av nabobyggene, og nabobygget har søkt om tillatelse til å bygge balkonger og takterrasser. Videre har kunstnernes hus kommende prosjekt med arbeider på bygg og områdene rundt.

Fra årsmøte 2026:
Vedtatt informasjonssak fra styret:

I forbindelse med arbeid på gavlfasaden i 2025 og gjennomgang av bygget, har styret avdekket et vedlikeholdsetterslep på både større og mindre tiltak i sameiet.

Det er blant annet oppdaget riss i fasaden mot bakgården som skyldes vanninntrenging rundt vinduer. Dette fører til rust i metallbjelker og sprekker i murverket. Arbeidet haster ikke, men bør utbedres i løpet av de kommende årene for å unngå risiko for løse murstein. Estimert kostnad er ca. 1,5 MNOK.

Tilsvarende behov er identifisert på utvendig fasade, også her med estimert kostnad på ca. 1,5 MNOK.

Det er også behov for vedlikehold og oppgradering av heisen etter flere år med midlertidige løsninger. Estimert kostnad er ca. 400 000 kr. Dette er heller ikke akutt, men forventes som kommende vedlikeholdskostnader.

I tillegg er det meldt inn flere mindre tiltak, blant annet oppgradering av inngangsdører, tetting av trekkfulle dører i oppgangene og forslag om port mot hagen for å begrense uvedkommende adgang.

Styret har startet en prosess for å vurdere vedlikeholdsbehov og prioriteringer videre, og ønsker å informere beboerne om status samt åpne for spørsmål og innspill.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Skraping, pussing og maling av vinduer indre gård
2023 - 2024: Vedlikehold av takvinduer
2022: Reparasjon og maling av fasadevinduer i Oppg A og C
2022: Installasjon av nytt låssystem i fellesområder samt trådløst calling
2019 - 2020: Oppussing av oppganger. Nye postkasser.
2017: Nytt skap for avfallsbeholdere
2017: Fibernett i hele gården, gjerde mot LG6
2016: Skiftet lysarmatur, sikringsskap.
2015 - 2016: Rehabilitering/vedlikehold av tak og terrasser
2013: Installert vanntåkeanlegg
2012 - 2013: Piperehabilitering

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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.

Ny eier må bekrefte/samtykke at de godtar sameiets husordensregler i egen avtale. Kun fysiske personer kan være seksjonseier.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 163 469,-pr. 22.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207363367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 949 282,93
Innfrielsesdato: 30.12.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207491039
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 358 743,00
Innfrielsesdato: 30.11.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208515675
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 005 118,63
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 812,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 295 596,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 726 500,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 55923051

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 399 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt og attraktivt til med nærhet til både Slottsparken, sentrum og flere av Oslos mest populære bydeler. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som du har kort gangavstand til alt byen har å by på.

Slottsparken ligger kun få minutter unna og gir området et grønt og luftig preg med flotte turmuligheter året rundt. I tillegg er det kort vei til både Stensparken og St. Hanshaugen park. Området byr ellers på et stort utvalg av hyggelige caféer, restauranter, butikker og servicetilbud i nærområdet, samtidig som både Bogstadveien, Majorstuen og Karl Johans gate ligger innen komfortabel gangavstand.

Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter med nærhet til buss, trikk og t-bane, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo. Dette er et attraktivt og sentralt område som kombinerer nærhet til byliv, parker og gode nabolagskvaliteter på en svært god måte.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1891. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for for oppdeling av bruksenhet datert 14.01.2020.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" under S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Detaljregulering - Nedre del av Hegdehaugsveien
Saksnummer 2026/02282 - Plansak
Mottatt sak 27.02.2026
Status: Under behandling
Grønnere område tilrettelagt for alle hele året. Bred innbyggerinvolvering som bidrar til å skape attraktive møteplasser. Skape mer helårsbruk og naturlig sted for rekreasjon for beboere i ulik alder. Universell utforming, og det må være adgang for utrykningskjøretøy og varelevering i gaten. Men det må også være trygg fremkomst for myke trafikanter.

Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Saksnummer 2026/03152 - Plansak
Mottatt sak 18.03.2026

Status: Under behandling
Formålet med planarbeidet er å etablere en trygg og sammenhengende sykkelforbindelse gjennom området, og samtidig utvikle Holbergs plass som et attraktivt, lesbart med gode forhold for gående, kollektivtrafikk og byliv. Planarbeidet har også som mål å forbedre overvannshåndteringen i området.

Pågående byggesaker:
Staffeldts gate 2 - 4 og Linstows gate 3 - 5 - Riving av eksisterende bolig- og kontorbygg, oppføring av nytt bolig- og undervisningsbygg, samt to nye tilbygg med 41 leiligheter - Normisjonskvartalet
Saksnummer 2025/08342 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458062
Status: Under behandling

Wergelandsveien 7 - rehabilitering av 10. og 11.etasje
Saksnummer 2025/08840 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209658
Status: Under behandling

Linstows gate 6 - oppføring av 28 balkonger
Saksnummer 2025/23076 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2025
Status: Under behandling

Linstows gate 6 - bruksendring av 1. etasje til boliger og oppføring av 10 balkonger
Saksnummer 2025/23430 - Byggesak
Mottatt sak 22.12.2025
Status: Under behandling

Linstows gate 6 - etablering av takterrasse
Saksnummer 2026/01168 - Byggesak
Mottatt sak 02.02.2026
Status: Under behandling

Sven Bruns gate 9 - bruksendring av loft til bolig og takopplett - H0506
Saksnummer 2025/10238 - Byggesak
Mottatt sak 19.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461376
Status: Under behandling

Sven Bruns gate 7 A - fasadeendringer
Saksnummer 2025/07393 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556330
Status: Under behandling

Sven Bruns gate 1 A - fasadeendringer, ny avfallsbod i bakgård og mindre endringer av fortau
Saksnummer 2025/07394 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556329
Status: Under behandling

Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft
Saksnummer 2025/04195 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Status: Under behandling

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/209/193/31:
25.06.1895 - Dokumentnr: 992796 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:193 Snr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1922 - Dokumentnr: 993428 - Erklæring/avtale vedr. plugning av anboringer m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:193 Snr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2002 - Dokumentnr: 53583 - Erklæring/avtale
Tillegg til seksjonering:
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:193 Snr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2026 - Dokumentnr: 573834 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.11.2019 - Dokumentnr: 1400449 - Reseksjonering
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/3105
Endring av fellesareal
Deling av seksjon

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 907,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 161 707,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

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

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

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

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

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

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

Linstows gate 4A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	8 min 0.6 km

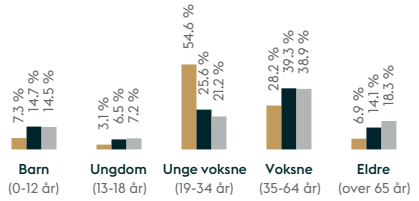
Offentlig transport

Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Lille bislett	9 min
Treningshuset	6 min
EVO Oscarsgate	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Linstows gate 4A
0166 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	99 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	27.5.2026 (Gyldig til 27.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	6	0	0

Supertakst

GNR: 209 BNR: 193 SNR: 31

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Linstows gate 4A
0166 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42908

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring og bedre inspeksjonsmulighet for berederen.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga behov for lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2026

Rapportdato
27.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Åshild Reien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Linstows gate 4A, 0166 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	209	Bruksnr:	193	Festenr:	
Seksjonsnr:	31	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002.

4. etasje

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

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og mikroovn . Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt.

Entre: Laminat og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**7** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**99**	**92**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 293 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2002. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Nordic Doors med brann og lydklassifisering B30/db38.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 5-10 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
inspeksjon av innvendige himlinger viser ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og mikroovn . Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

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

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Ukjent tidspunkt for oppussing.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det aktuelle vannfordelerskapet har åpning i bunn som vil gjøre at evt lekkasjevann vil kunne gjøre skade på øvrige deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å tette åpninger i fordelerskapet og etablere en lekkasjesikring som enten kutter vanntilførselen ved en evt lekkasje (waterguard ect.) eller montere et overløp som leder til gulv/sluk.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

over baderomshimling.

Fundament

over himling.

Årstall

ukjent alder

Størrelse

ukjent. Ca 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er montert over himling og har begrenset mulighet for inspeksjon. Det er ikke registrert tilstrekkelig lekkasjesikring, og alderen er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.
Dersom berederen er eldre enn 20 år bør den skiftes ut. Alder er ukjent.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 15 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åshild Reien	9578-5999-4-1751972	2026-05-25 15:12:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0225/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linstows gate 4A, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Åshild Reien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 55923051
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Det er gjort oppussing av fasade i bakgård

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport blir utarbeidet av takstmann

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tistandsrapport av Taraldsen Taksering 23-5-24

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er oppussing av nabobygg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0225/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Åshild Reien	**2026-05-25**

Identifikasjon

Åshild Reien

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0225/26 . Vår ref.: 7071-1-31 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Linstowsgate 4
Organisasjonsnr:	979486987
Seksjonseier:	Reien, Åshild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Linstows Gate 4, 0166 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	209
Bnr.	193

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 55923051.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. seksjon 15 innfrid fellesgjeld i november seksjon 16 innfridd fellesgjeld i november
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste. For ytterligere opplysninger se www.byantikvaren.oslo.kommune.no Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling på felleslånet / 1OB986, nummer 9820.73.63367 og OBOS03, nummer 9820.85.15675 som kan innfris. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.5. og 30.11. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas. Det er kun låne nummer Skjema bak vedtekter må signeres og sendes styret linstowsgt4@styrerommet.no ved melding om salg/godkjenning av ny eier. De leillighetene som har egen lånekategori, vil øke i takt med renteøkningene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	949 282,93
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207491039
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 358 743,00
Innfrielsesdato:	30.11.2035
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208515675
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 005 118,63
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 679,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820851567; Adm. lån 2 - Akonto renter	260,80	
Lån nr: 9820851567; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	41,61	
Lån nr: 9820736336; Adm. lån 1 - Akonto renter	432,20	
Lån nr: 9820736336; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	756,21	
Felleskostnader	4 889,85	
Internett/bredbånd	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 849,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 932,-
Annen formue:	9 812,-
Gjeld:	168 472,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363367
Restsaldo:	75 494,59
Kapitalkostnader:	990,52
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207491039
Restsaldo:	42 005,16
Kapitalkostnader:	499,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208515675
Restsaldo:	45 970,16
Kapitalkostnader:	205,35
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 469,91,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helene Johansen, e-post: linstowsgt4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7071
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
6. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer som følge av eierseksjonsloven
9. Vedtektsendringer utleie
10. Balkonger
11. Vedlikehold

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Helene Johansen velges som møteleder

Forslag til vedtak

Helene Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styremedlem Marie Eidhammer signerer protokoll

Forslag til vedtak

Marie Eidhammer er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7071 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7071 Sameiet Linstowsgate 4 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedtektsendringer som følge av eierseksjonsloven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av både nye, og eldre endringer i *Lov om eierseksjoner* (eierseksjonsloven), vil det foretas redaksjonelle endringer i vedtektene. Disse endringene krever ikke, etter styrets vurdering, 2/3 flertall ved årsmøtet.

Det gjelder følgende:

1.1 Navn og opprettelse – oppdatering av antall seksjoner – siste setning.

1.2 Oppdatering av antall seksjoner

2.1 (3) 2. ledd, ny bisetning som følge av eierseksjonsloven: Erverv av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre. Kun fysiske personer kan være seksjonseier, *unntatt de aktører nevnt jf. eierseksjonsloven § 24, 4. ledd, bokstav a-f.*

2.1 (3) nytt 3. ledd: *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.jf. eierseksjonsloven § 24 siste ledd.*

6.3 første setning 1. ledd, ordet lovbestemt er fjernet. Panterett fremfår av eierseksjonslovens § 31 1. ledd.

6.3 Nytt andre ledd, som følge av eierseksjonsloven § 31 2. ledd: *Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold, jf. eierseksjonsloven § 31 2. ledd.*

11.3 siste setning, oppdatering til rett referanse til eierseksjonsloven; *av 16. juni 2017 nr 65.*

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak
Forslag vedtatt. Styret gis fullmakt til å foreta eventuelle ytterligere redaksjonelle endringer som følge av endringer i eierseksjonsloven.

Sak 9

Vedtektsendringer utleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer følgende forslag om endring i vedtektene, 2.1 (3) 3 ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60*døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Bakgrunn for forslaget:

Bruksenhetene skal benyttes til beboelse. Det er anledning til å leie ut seksjonen sin, men det medfører noen begrensninger. Styret har over tid blitt gjort oppmerksom på en økende grad av kortidsutleie av enkelte seksjoner. Dette medfører utfordringer knyttet til støy, (manglende) kjennskap til ordensregler, økt grad av søppel hensatt utenfor avfallsbøtter, for å nevne noe. Styret et kjent med at enkelte seksjoner til tider har vært benyttet mer eller mindre til fast kortidsutleie. I en av disse seksjonene er eiers kontaktadresse på annen adresse enn eierseksjonen (jf Vibbo per 20. april 2026 – skermdump kan fremvises), og styret tiller derfor spørsmålstegn ved om leiligheten i det hele tatt er tenkt til eiers egen beboelse. Annonse for nevnte leilighet er sett på Airb'b ved flere anledninger.

Maksimumsgrensen når det gjelder kortidsutleie i eierselsjonsloven §24 siste ledd, er på 90 døgn årlig, vedtatt som følge av styrets forslag nr 1. Grensen på antall døgn tillatt med kortidsutleie kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes ned til 60 døgn årlig. Styret foreslår av grunner nevnt i avsnitt over i begrunnelse for forslaget, å sette grensen på 60 døgn.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak
Vedtektenes pkt 2.1 (3) 3. ledd endres i tråd med styrets forslag.

Sak 10

Balkonger

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Enkelte beboere i sameiet har høsten 2025 undersøkt muligheten for å etablere balkonger. Arkitekt og entreprenør har vært på befaring, og foreløpige vurderinger viser at balkonger mot fremsiden trolig ikke vil bli godkjent på grunn av vern, men at balkonger mot bakgården er realistisk og gjennomførbart, forutsatt at sameiet og styret samtykker.

Balkongteam AS har levert pristilbud, og vurdert at det vil være mulig å etablere totalt 6 balkonger (leiligheter fra andre etasje og oppover i oppgang A, og som har vinduer mot bakgården, samt leiligheter med vindu over portrom). Se vedlegg for informasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det stemmes nei på dette forslaget. Tilbakemeldinger fra beboere ifm. tilsvar til balkonger i nabobygg (Linstows gate 6) har vært overveiende negative, og det har spesielt vært fokus på støy og skjerming. Styret mener at de samme argumentene vil være relevante for bakgården i Linstows gate 4. Vurderingen er at ulempen med støy for alle i sameiet vurderes av styret til å veie tyngre enn fordelen for de inntil 6 enhetene som kan få balkong.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Balkonger
- Mot Balkonger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet stemmer nei til forslaget om å etablere balkonger.

2. Sameiet stemmer ja til å iverksette prosess med etablering av balkonger på regning til andeler som kan ha balkong.

Vedlegg

3. linsto-tilbu-6-balkonger.pdf

Sak 11

Vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjonssak fra styret:

Etter arbeid med gavlfasade i 2025, samt gjennomgang av bygget og tidligere vedlikeholdsplaner har styret i løpet av det siste året avdekket at det foreligger et vedlikeholdsetterslep på større og mindre ting i sameiet.

Det ble ifm utbedring av gavlfasade identifsert flere riss i fasaden i bakgården. Dette skyldes at vann trekker inn i veggene (særlig rundt vinduer) og kommer inn til metallbjelker over og under vinduene. Disse bjelkene ruster og sprenger på murstein i veggen som igjen skaper sprekker eller riss i fasaden. Dette vil over tid medføre at murstein kan falle ut da det blir mer og mer rust etter hvert som det kommer mer og mer vann inn. Estimert prosjektkostnad for dette arbeidet er ca 1,5 mnok. Det er ikke noe som haster, men noe som må utbedres i løpet av kommende år så man sikrer at det ikke blir risiko for at murstein presses ut av fasaden og kan falle ned i bakgården.

Det er rimelig tilsvarende behov for utbedring av utvendig fasade, her er det også estimert ca 1,5 mnok i kostnader basert på innhentede tilbud.

Det er etterslep på vedlikehold og utbedringer i heisen. Dette medførte bl.a at sikringen i hele oppgang B ble slått ut og det tok lang tid å utbedre. Dette skyldes at det i stedet for å gjøre løpende påkostninger ved anbefaling av heisleverandør har blitt gjort egne tilpasninger, som til slutt slo ut hele hovedsikringen. Det er estimert kostnad på ca 400k for utbedring/oppgradering av heis. Dette er ikke noe som haster, og ikke nødvendigvis slik at alt må utbedres samtidig, men er identifisert som kommende kostnader.

Det har kommet innspill på flere punkter som trenger utbedring som ikke er like store som de ovenfor nevnte, blant annet oppgraderinger av inngangsdører til alle leiligheter, tetting av gamle dører i oppgangene som slipper inn mye kald luft på vinter, og forslag om å sette opp port mot hagen på utsiden av bygget for å forhindre at uvedkommende får tilgang for å nevne noe.

Styret har satt i gang en prosess for å vurdere behov for vedlikehold og prioriteringer, og dette arbeidet vil videreføres fremover. Vi ønsker å komme med info til beboere nå slik at status er gitt på en god måte og åpner for spørsmål og innspill.

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning

SAMEIET LINSTOWSGATE 4
ORG.NR. 979486987, KLIENTNR. 7071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 205 647	2 115 699	2 212 262	0
Andre inntekter	3	7 355	3 462	42 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 213 002**	**2 119 161**	**2 254 262**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-6 345	-9 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-45 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-4 865	-13 110	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-7 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 458	-74 873	-79 000	-80 000
Konsulenthonorar		-365 488	-14 615	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 990 908	-435 238	-655 000	-1 721 500
Forsikringer		-431 656	-387 311	-420 000	-450 000
Kommunale avgifter	8	-603 283	-549 536	-569 000	-508 000
Energi/fyring	9	-35 864	-27 930	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 899	-121 992	-127 000	-127 000
Andre driftskostnader	10	-247 547	-208 742	-216 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 965 632**	**-1 892 316**	**-2 188 000**	**-3 229 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-1 752 631**	**226 845**	**66 262**	**-3 229 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		629 501	134 360	0	400 000
DRIFTSRESULTAT		**-1 123 130**	**361 205**	**66 262**	**-2 829 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 818	64 695	60 000	103 000
Finanskostnader	12	-232 284	-221 493	-202 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-172 466**	**-156 798**	**-142 000**	**103 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 295 596**	**204 407**	**-75 738**	**-2 726 500**

Overføringer:		
Til annen egenkapital:	0	204 407
Fra annen egenkapital:	-1 295 596	0

SAMEIET LINSTOWSGATE 4
ORG.NR. 979486987, KLIENTNR. 7071

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	4 866
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**4 866**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 072	18
Forskuddsbetalte kostnader		50 250	46 793
Andre kortsiktige fordringer	14	128	570
Driftskonto OBOS-banken		233 959	343 212
Sparekonto OBOS-banken		152 778	638 527
SUM OMLØPSMIDLER		**444 187**	**1 029 121**
SUM EIENDELER		**444 188**	**1 033 986**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-3 082 348	-1 786 753
SUM EGENKAPITAL		**-3 082 348**	**-1 786 753**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 398 431	2 743 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 398 431**	**2 743 969**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 314	51 320
Leverandørgjeld		62 781	19 176
Påløpte renter		1 265	1 139
Annen kortsiktig gjeld	18	9 746	5 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128 106**	**76 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**444 188**	**1 033 986**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Helene Johansen Marie Eidhammer Alice Catriona Boyd

Turid Bertelsen Rodrigues Eusébi Celina Thea Olayinka Jerman Bright-Taylor

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Tillegg for vask	7 500
Refusjon dugnad	-4 800
Felleskostnader	1 807 440
Heis	47 088
Internett/bredbånd	119 784
Lånekostnad I	207 966
Lånekostnad II	22 128
Regulering Lånekostnad I	-1 502
Regulering Lånekostnad II	43
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 205 647**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Reversering, avsatt styrehonorar 2024	5 135
Nøkler, ViaOBOS	2 220
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 355**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-8 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 500**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Rehabilitering endevegger, Front Entreprenør AS	-1 554 469
Feilsøking lys, Elvern AS	-98 201
Malerarbeid, Servicealliansen Øst AS	-100 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 753 470**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 568
Drift/vedlikehold VVS	-17 958
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 839
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-11 838
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 990 908**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-443 692
Feie- og tilsynsgebyr	-7 290
Renovasjonsgebyr	-152 302
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-603 283**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-35 864
SUM ENERGI / FYRING	**-35 864**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 556
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 405
Lyspærer og sikringer	-1 241
Vaktmestertjenester	-144 000
Renhold ved firmaer	-12 426
Andre driftskostnader	-57 196
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-99
Bank- og kortgebyr	-2 714
Øreavrunding	-7
Velferdskostnader	-1 885
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 547**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	42 746
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 753
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	450
Andre renteinntekter	618
SUM FINANSINNTEKTER	**59 818**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-87 538
Pantegjeldsrenter	-105 640
Pantegjeldsrenter	-39 106
SUM FINANSKOSTNADER	**-232 284**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	41 813	
Avskrevet tidligere	-36 947	
Avskrevet i år	-4 865	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 865**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

ADM-nullavregning	128
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**128**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere	-142 802
Årsresultat i år, korrigert for admin-lån	-1 925 096
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-2 090 593
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	446 642
Egenkapital fra IN i år	629 501
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-3 082 348**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (2220)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-5 346 238	
Nedbetalt tidligere	4 086 642	
Nedbetalt i år	263 098	
		-996 498
OBOS-banken AS (2221)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-1 200 000	
Delutbetaling 2016	-1 099 983	
Nedbetalt tidligere	815 610	
Nedbetalt i år	92 269	
		-1 392 104
OBOS-banken AS (2222)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	490 171	
		-1 009 829
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 398 431**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

ADM-nullavregning	-9 746
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 746**

Til årsmøtet i Sameiet Linstowsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Linstowsgate 4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Tilbud balkonger

Innhold









1.0 Tilbud
- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse
- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon
- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 FDV

4.0 Montering
- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Brakke og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektro/brannstiger/markiser
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår
- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse
- 6.1 Inspirasjon og omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.1 Kort om Balkongteam

Siden oppstarten i 1998 har vi hatt ett mål:
Å levere høy kvalitet på produkter, kommunikasjon og tjenester. Sørge for god fremdrift, komme når vi skal, gjøre jobben skikkelig og til riktig tide – alltid med et positivt og imøtekommende samarbeid.

Med over 8 300 monterte balkonger har vi lang og solid erfaring. Mange av våre montører har vært hos oss siden 2001, noe som gir trygghet og forutsigbarhet for deg som kunde.

Når du kjøper balkong fra oss, tar vi ansvar for hele prosessen – fra tegninger og byggesøknad til ferdig montering.
God dialog gjennom hele prosjektet sikrer et ryddig og vellykket resultat.

Målet vårt er enkelt: Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 ble vi sertifisert som Miljøfyrtårn, noe som har styrket vårt arbeid med klima, miljø og bærekraftige rutiner.
Vi utarbeider årlig en miljørapport som viser nøkkeltall for energi, avfall, CO_2 og andre relevante områder. Alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok for korrekt sortering og levering.

Et trygt og godt arbeidsmiljø er viktig for oss. Mange ansatte har vært hos oss siden 2001, og vi mener at et systematisk miljøarbeid bidrar til stabile og langsiktige arbeidsforhold – både internt og i samarbeid med leverandører.

Balkongteam ønsker å være en positiv bidragsyter til et mer bærekraftig samfunn.
Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål. Vi er også et registrert medlem av Startbank.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer
+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 06.03.2026

Prosjekt: Linstows gate 4

Kontaktperson:	**Janis Giovanett**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	6 stk.
Størrelser:	3 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,2 m. (4 B). 3 stk. balkonger med mål 1,2 x 3,0 m. (4 F).
Type balkong:	Balkong type 1900 med stålramme. Gulv i trykkimpregnert tre (se side 5)
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	6 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen.
Monterings tid:	Vi beregner 4 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	764 936
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Totalt :	**804 936**
Mva (25%)	201 234
Totalt inklusive mva : NOK	**1 006 170**
Pris pr. stk.	167 695

Gebyrer fra kommunen:
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.
Tilbudet er basert på utadslående balkongdører. Ved valg av dører som slår innover tilkommer et pristillegg per dør.
Alle dører i sameiet må ha samme slagretning.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi åpner veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Deretter støper vi igjen hullene med ekspanderende betong, slik at balkongen blir en fritt hengende konstruksjon der veggens egen vekt fungerer som motvekt – en metode brukt siden 1890-tallet.

Løsningen krever ingen inngrep på innsiden av veggen og gir et rent uttrykk uten synlige eller klatringsbare strekkstag.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme og bærelag i front, bakkant og gavler er utført i stål, noe som gir en slank og estetisk konstruksjon.
En balkong på 1,5 x 3,0 meter veier kun ca. 350 kg.

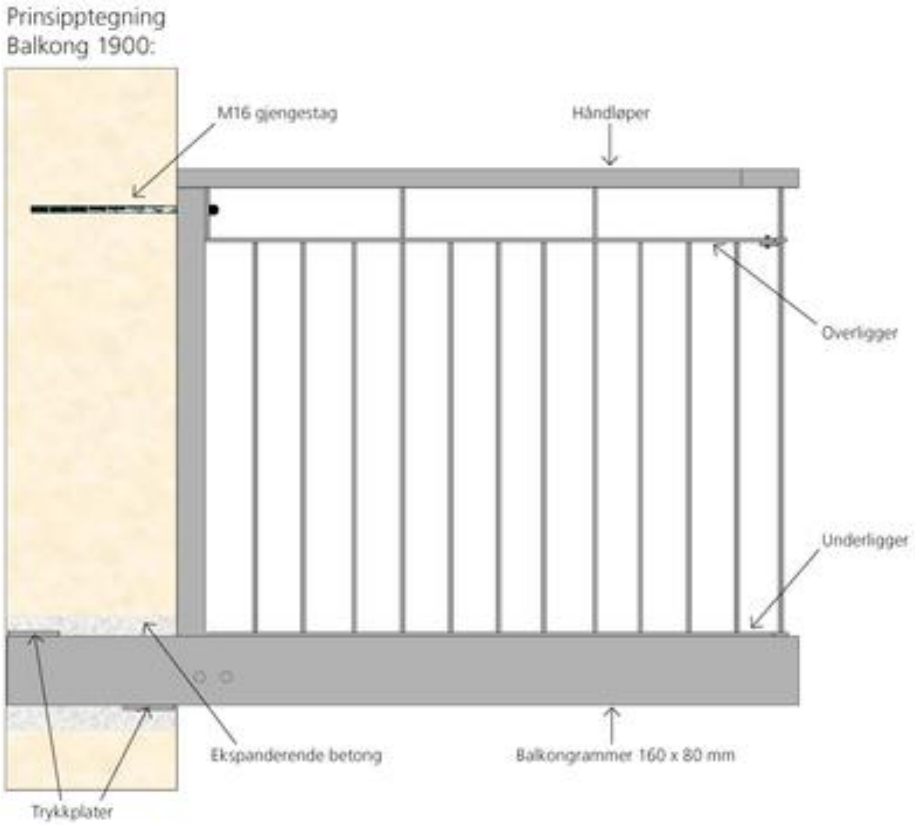
2.3 Gulv

Vi monterer trykkimpregnerte gulvbord i dimensjon 120 × 28 mm, i hele lengder uten skjøter, skrudd til stålunderlag. Under gulvet legges vannplater som leder vannet bort på riktig måte.

.

2.4 Himling

Balkonghimlingen leveres i overflatebehandlede stålplater. Hvit er standard, men andre standardfarger kan velges.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen leveres med et tradisjonelt åpent spilerekkverk i stål, høyde 1 meter. For balkonger over 10 meters høyde økes rekkverkshøyden til 1,2 meter i henhold til forskriftene. Dersom du ønsker en annen type rekkverk, tilbyr vi flere alternative løsninger – se våre referanser for eksempler. Vi kan også levere blomsterkasser tilpasset vårt standardrekkverk

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger leveres med standard avløp i forkant som utkast, da kommunen og Byantikvaren normalt ikke tillater nye nedløp på fasaden. Unntak kan gis der vann kan skape problemer, for eksempel over porter. Dersom eksisterende nedløp med varmekabler eller kummer må flyttes, tilkommer kostnader for elektriker og blikkenslager. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i balkongen er varmforzinket etter SS-ISO 1461:1999 for langvarig og vedlikeholdsfri rustbeskyttelse. Synlig stål pulverlakkeres i sort eller ønsket RAL-farge for ekstra levetid. Balkongen leveres i korrosjonsklasse C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges for å hindre fuktinntrenging, Terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes for stabilitet. Beslagene leveres som standard i sort plastisolbelagt stål, med mulighet for andre standardfarger

2.9 Balkongdør

Balkongdøren er av type Norgesdøren, testet og godkjent av Norges Byggforskningsinstitutt og Norsk Dør- og Vinduskontroll. Dørene leveres med herdet glass innvendig for økt sikkerhet. Utsiden lakkeres i farge tilnærmet likt eksisterende vinduer, mens innsiden males hvit.

Døren leveres med minimum 2 meters ganghøyde, og overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. For T-post-løsninger kan overvinduet bli noe lavere. Krysspostdører med losholthøyde over 2 meter tilpasses slik at losholten harmonerer med eksisterende vinduer, samtidig som funksjonen med åpningsbare overvinduer beholdes.

Hvis losholten er under to meter, leveres døren i full høyde med gjennomgående sprosse og uten åpningsbare overvinduer. Ett dørblad har håndtak og dørbrems, mens det andre åpnes med haker og låses i karmens topp og bunn. Innadslående dører leveres uten utvendig håndtak og dørbrems. Ved behov kan vi vurdere alternative løsninger og fabrikat.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett. Dørterskelen har PVC-overdekning for best mulig funksjon, og høyden tilpasses hver leilighet. Utforinger og listverk leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre med synlige spikerslag. Eventuelle puss- og malerarbeider utenfor listverket er ikke inkludert, for eksempel ved gamle blomsterbrett som stikker lenger ut enn dagens listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse for én Gnr./Bnr. Pris kommer frem på side 3. Kommunale gebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte fra kommunen til sameiet/borettslaget.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og komplett byggesøknad. Eventuelle møter med kommunen håndteres av oss. Etter ferdigstillelse sørger vi for ferdigattest. Med sentral godkjenning og over 28 års erfaring har vi solide rutiner, og våre balkonger er utviklet for å oppfylle strenge estetiske krav.

I noen tilfeller krever kommunen egen brann- eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette må utføres av ekstern fagkompetanse og er ikke inkludert i tilbudet. Dersom det er uklarheter om eiendomsgrenser, må et eksternt firma foreta oppmåling av riktige koordinater. Dette er heller ikke inkludert.

Dersom byggetillatelsen ikke blir innvilget, påløper kun kostnader knyttet til søknaden, inkludert vår søknadsprosess og kommunale gebyrer. Blir byggesøknaden godkjent, gjennomføres prosjektet som planlagt

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes i dette prosjektet. All annen bruk, helt eller delvis, krever skriftlig samtykke fra Balkongteam.

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi utarbeider en komplett HMS-plan og sender forhåndsmelding til Arbeidstilsynet ved behov. Dette ansvaret ligger normalt hos dere, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert dekning mot tredjepartsskader. Gjensidige har vært vårt forsikringsselskap siden 1998. Gyldig forsikringsbevis vedlegges ved eventuell kontrakt

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å tilpasse den nye døren gjennomfører vi en oppmåling i leiligheten din. Du får varsel én uke i forkant.
Under oppmålingen kan du stille eventuelle spørsmål. For å gi god oversikt over byggeprosessen har vi også utarbeidet en informasjonspakke.

Før prosjektstart sender vi ut en beboerinfo med all nødvendig informasjon om prosjektet og hva du må forberede. Her finner du også hvilke montører som utfører arbeidet samt kontaktinformasjon til prosjektleder. Har du spørsmål, er det bare å ringe – vi svarer gjerne.

Når døren skal monteres, får du en melding med foreslått dag og tid. Meldingen henges på døren som en trekant merket "Viktig melding". Bekreft tidspunktet – eller avtal et nytt. Du trenger ikke være hjemme; vi trenger kun tillatelse til å gå inn

Når døren er montert, får du meldingen «Montert dør». Sjekk at arbeidet er utført som forventet, og gi beskjed til montørene dersom noe må utbedres. Deretter mottar du meldingen «Nesten ferdig», som informerer om at du kan ta i bruk balkongen – men vent med å sette ut møbler til stillaset er demontert

Det er kun noen få ting du må forholde deg til i byggeperioden: være hjemme ved oppmåling, forberede leiligheten til montering (se beboerinfo), bekrefte monteringstidspunkt med montørene og kontrollere at du er fornøyd med utført arbeid

3.5 FDV Dokumentasjon til forvaltning, drift og vedlikehold

Sameiet mottar FDV-dokumentasjon når balkongene er ferdige

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

Vår prosjektleder holder et oppstartsmøte med deg eller gårdens representant før montering, hvor vi gjennomgår alle praktiske detaljer og sikrer at alt er klart.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger noe plass til materialer, som avklares i møtet

4.3 Brakke og toalett

Hvis det er mulig så sperrer vi av gaten utenfor bygningen for å gi plass til materiallevering og spisebrakke.

4.4 Strøm og vann

Vi trenger 16A 1-fas for våre arbeider. Mangler dette, sørger vår elektriker for installasjon. Vi trenger også tilgang til en kaldtvannskran for montering og rengjøring av området

4.5 Stillas

Montering av balkong og dør skal utføres sikkert for både montører og beboere. Tung teglstein fires ned og nytt materiell heises opp på en trygg måte. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer og dekker ve behov det med netting for å hindre at gjenstander faller ned – selv små steiner kan bli farlige.

Stillas gir samtidig et tak som beskytter materialer og arbeidsklær mot fukt – viktig for montørenes arbeidsmiljø i all slags vær. Har du behov for å få heist varer opp eller ned, hjelper montasjegutta gjerne.

Vi monterer kun stillas der det skal bygges balkong og holder monteringstiden så kort som mulig.

4.6 Montering

Montering av dør og balkong er inkludert. Se punkt 3.4 for informasjon om varsling.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger - Markiser

På veggen der døren skal monteres kan det finnes el-, data- eller rørføringer. Disse må fjernes før montering og er ikke inkludert, men vi avklarer behovet ved oppmåling. Ved behov kan vi formidle elektriker eller rørlegger. Brannstiger og markiser på fasaden fjerner vi uten kostnad, men remontering må utføres av godkjent firma og er ikke inkludert.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert. Vi rydder fortløpende, og alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok. Vindu som kan inneholde PCB eller klorparafiner stables og hentes for korrekt destruksjon. Området rundt monteringsstedet rengjøres med vann, men fasadespyling inngår ikke. Eventuell asbest må håndteres særskilt og er ikke inkludert i prisen.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene skal være av massivt tegl med minimum 38 cm tykkelse. Det forutsettes at eksisterende inn- og utvendig murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

All transport av materialer til prosjektet er inkludert i tilbudet.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Sluttfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Kontrakten baseres på Norsk Standard NS 3501 eller NS 3502, avhengig av prosjektets størrelse.
Arbeidet utføres i henhold til TEK-17 og Lov om håndverkertjenester.

5.3 Indeksregulering

Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti og reklamasjon i henhold til kontrakt.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 28 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette testet vi i starten, men det viste seg å være uforsvarlig for både montører og beboere. For å jobbe i tråd med forskriftene finnes det ingen sikre alternativer til stillas. Skulle en dør åpnes utenom byggetiden, fungerer stillaset som ekstra sikring – og i tilfelle brann gir det også en trygg rømningsvei.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillas settes kun opp ved seksjonene som får balkonger, og kan derfor ikke sammenlignes med fasadearbeid hvor stillas står lenge eller er innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker omtrent en halv dag på montering av døren, og ytterligere en halv dag på listverk og ferdigstilling. Totalt tar arbeidet omtrent to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vårt standard rekkverk



Rekkverk med glass med liggende profiler



Vika borettslag Oslo. Standard rekkverk med innlagte ornamenter og våre egne blomsterkasser.



Balkonger med rømningsvei



Balkonger i ytre hjørne



En rosa drøm med utsmykket rekkverk.



Brannbalkonger i hjørne



Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Borettslaget Professorløkka. 159 balkonger av nyere type



Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen eksempler på hverdagsluksus



Inviter venner på middag, like koselig som en piknik, men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg jobber for at produktene våre og selskapet hele tiden utvikles i tråd med kundenes behov. Jeg startet Balkongteam sammen med Fredrik i 1998, men har jobbet med balkonger siden 80-tallet.

Der andre velger standardløsninger, ser vi etter muligheter for å tilpasse balkongene best mulig – estetisk, teknisk og økonomisk – til ditt prosjekt.
Målet er enkelt: Alle kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, levere godt håndverk og bli ferdige som avtalt. Tilbakemeldingene vi får tyder på at vi lykkes godt med dette. Jeg håper vi får anledning til å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998, men har jobbet med balkonger siden 90-tallet. Jeg har ansvar for byggesøknader, logistikk, økonomi og administrasjon.

Fremdrift er viktig for meg. Vi forsøker alltid å forutse utfordringer for å unngå unødvendige kostnader for både oss og kundene. Godt planlagte og komplette tilbud gir en forutsigbar prosess – slik jeg liker det.
Gi gjerne beskjed hvis du ønsker en enda strammere, mer formell eller mer personlig variant.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål og jeg svarer mere enn gjerne på dem.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Ómar kom til Balkongteam etter et langt og godt samarbeid. Han er dyktig, rolig og treningsglad, og holder full kontroll på alt i byggeprosessen – fra oppstartsmøter til montering, stillas og lifter.

Spør ham om det som skjer underveis, så sørger han for klare svar og god fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 7071 **Selskapsnavn:** SAMEIET LINSTOWSGATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Organisasjonsnummer: 979486987
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Helene Johansen velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helene Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styremedlem Marie Eidhammer signerer protokoll

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Eidhammer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 65 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Christoffersen Horten
Marcelka Rodewald

Følgende stilte til valg:
Anders Christoffersen Horten
Marcelka Rodewald

8. Vedtektsendringer som følge av eierseksjonsloven

Som følge av både nye, og eldre endringer i *Lov om eierseksjoner* (eierseksjonsloven), vil det foretas redaksjonelle endringer i vedtektene. Disse endringene krever ikke, etter styrets vurdering, 2/3 flertall ved årsmøtet.

Det gjelder følgende:

1.1 Navn og opprettelse – oppdatering av antall seksjoner – siste setning.

1.2 Oppdatering av antall seksjoner

2.1 (3) 2. ledd, ny bisetning som følge av eierseksjonsloven: Erverv av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre. Kun fysiske personer kan være seksjonseier, *unntatt de aktører nevnt jf. eierseksjonsloven § 24, 4. ledd, bokstav a-f.*

2.1 (3) nytt 3. ledd: *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.jf. eierseksjonsloven § 24 siste ledd.*

6.3 første setning 1. ledd, ordet lovbestemt er fjernet. Panterett fremfår av eierseksjonslovens § 31 1. ledd.

6.3 Nytt andre ledd, som følge av eierseksjonsloven § 31 2. ledd: *Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold, jf. eierseksjonsloven § 31 2. ledd.*

11.3 siste setning, oppdatering til rett referanse til eierseksjonsloven; *av 16. juni 2017 nr 65.*

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak:
Forslag vedtatt. Styret gis fullmakt til å foreta eventuelle ytterligere redaksjonelle endringer som følge av endringer i eierseksjonsloven.

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendringer utleie

Styret fremmer følgende forslag om endring i vedtektene, 2.1 (3) 3 ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60***døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Bakgrunn for forslaget:

Bruksenhetene skal benyttes til beboelse. Det er anledning til å leie ut seksjonen sin, men det medfører noen begrensninger. Styret har over tid blitt gjort oppmerksom på en økende grad av kortidsutleie av enkelte seksjoner. Dette medfører utfordringer knyttet til støy, (manglende) kjennskap til ordensregler, økt grad av søppel hensatt utenfor avfallsbøtter, for å nevne noe. Styret et kjent med at enkelte seksjoner til tider har vært benyttet mer eller mindre til fast kortidsutleie. I en av disse seksjonene er eiers kontaktadresse på annen adresse enn eierseksjonen (jf Vibbo per 20. april 2026 – skermdump kan fremvises), og styret tiller derfor spørsmålstegn ved om leiligheten i det hele tatt er tenkt til eiers egen beboelse. Annonse for nevnte leilighet er sett på Airb'b ved flere anledninger.

Maksimumsgrensen når det gjelder kortidsutleie i eierselsjonsloven §24 siste ledd, er på 90 døgn årlig, vedtatt som følge av styrets forslag nr 1. Grensen på antall døgn tillatt med kortidsutleie kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes ned til 60 døgn årlig. Styret foreslår av grunner nevnt i avsnitt over i begrunnelse for forslaget, å sette grensen på 60 døgn.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Balkonger

Enkelte beboere i sameiet har høsten 2025 undersøkt muligheten for å etablere balkonger. Arkitekt og entreprenør har vært på befaring, og foreløpige vurderinger viser at balkonger mot fremsiden trolig ikke vil

bli godkjent på grunn av vern, men at balkonger mot bakgården er realistisk og gjennomførbart, forutsatt at sameiet og styret samtykker.

Balkongteam AS har levert pristilbud, og vurdert at det vil være mulig å etablere totalt 6 balkonger (leiligheter fra andre etasje og oppover i oppgang A, og som har vinduer mot bakgården, samt leiligheter med vindu over portrom). Se vedlegg for informasjon.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det stemmes nei på dette forslaget. Tilbakemeldinger fra beboere ifm. tilsvar til balkonger i nabobygg (Linstows gate 6) har vært overveiende negative, og det har spesielt vært fokus på støy og skjerming. Styret mener at de samme argumentene vil være relevante for bakgården i Linstows gate 4. Vurderingen er at ulempen med støy for alle i sameiet vurderes av styret til å veie tyngre enn fordelen for de inntil 6 enhetene som kan få balkong.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet stemmer nei til forslaget om å etablere balkonger.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet stemmer ja til å iverksette prosess med etablering av balkonger på regning til andeler som kan ha balkong.

11. Vedlikehold

Informasjonssak fra styret:

Etter arbeid med gavlfasade i 2025, samt gjennomgang av bygget og tidligere vedlikeholdsplaner har styret i løpet av det siste året avdekket at det foreligger et vedlikeholdsetterslep på større og mindre ting i sameiet.

Det ble ifm utbedring av gavlfasade identifsert flere riss i fasaden i bakgården. Dette skyldes at vann trekker inn i veggene (særlig rundt vinduer) og kommer inn til metallbjelker over og under vinduene. Disse bjelkene ruster og sprenger på murstein i veggen som igjen skaper sprekker eller riss i fasaden. Dette vil over tid medføre at murstein kan falle ut da det blir mer og mer rust etter hvert som det kommer mer og mer vann inn. Estimert prosjektkostnad for dette arbeidet er ca 1,5 mnok. Det er ikke noe som haster, men noe som må utbedres i løpet av kommende år så man sikrer at det ikke blir risiko for at murstein presses ut av fasaden og kan falle ned i bakgården.

Det er rimelig tilsvarende behov for utbedring av utvendig fasade, her er det også estimert ca 1,5 mnok i kostnader basert på innhentede tilbud.

Det er etterslep på vedlikehold og utbedringer i heisen. Dette medførte bl.a at sikringen i hele oppgang B ble slått ut og det tok lang tid å utbedre. Dette skyldes at det i stedet for å gjøre løpende påkostninger ved anbefaling av heisleverandør har blitt gjort egne tilpasninger, som til slutt slo ut hele hovedsikringen. Det er estimert kostnad på ca 400k for utbedring/oppgradering av heis. Dette er ikke noe som haster, og ikke nødvendigvis slik at alt må utbedres samtidig, men er identifisert som kommende kostnader.

Det har kommet innspill på flere punkter som trenger utbedring som ikke er like store som de ovenfor nevnte, blant annet oppgraderinger av inngangsdører til alle leiligheter, tetting av gamle dører i oppgangene som slipper

inn mye kald luft på vinter, og forslag om å sette opp port mot hagen på utsiden av bygget for å forhindre at uvedkommende får tilgang for å nevne noe.

Styret har satt i gang en prosess for å vurdere behov for vedlikehold og prioriteringer, og dette arbeidet vil videreføres fremover. Vi ønsker å komme med info til beboere nå slik at status er gitt på en god måte og åpner for spørsmål og innspill.

Forslag til vedtak:
Saken tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Helene Johansen /s/
Protokollvitne: Marie Eidhammer /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Organisasjonsnummer: 979486987
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. oktober kl. 09:00 til 26. oktober kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder Helene Johansen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helene Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Marie Eidhammer og Alice Boyd som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Eidhammer og Alice Boyd er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor for sameiet

OBOS har fått informasjon fra revisjonsselskapet deres, PwC, om at de vil samle revisjon for boligselskaper i et nytt selskap, foreløpig kalt PwC Assuranse AS. Selv om det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS og videreføre praksis og rutiner knyttet til revisjonen, må årsmøtet godkjenne den nye revisoren som følge av at det er stiftet nytt selskap.

Sameiet har vært fornøyd med revisjonstjenester fra PwC, og ønsker å videreføre revisjonen, da vi betaler en fornuftig pris og revisjonsselskapet kjenner til sameiet og kan utføre revisjon effektivt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at PwC Assurance AS med org.nr 834 836 912 velges som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS med org.nr 834 836 912 velges som ny revisor
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



V E D T E K T E R

for

Sameiet Linstows gate 4, org. nr. 979486 987

Sist endret i ekstraordinært årsmøte den 14 desember 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Linstows gate 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. september 1990 i 22 seksjoner. Sameiet ble utvidet til 29 seksjoner 1. mars 2004 og 30 seksjoner 25.4.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr 193, i Oslo kommune.

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Gjeldende fra 25.4.2006 er det stilt følgende krav for å kunne bli eier:

Erverv av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre.
Kun fysiske personer kan være seksjonseier.
Profesjonell utleie er ikke tillatt. (Profesjonell utleie defineres etter gjeldende lover, samt ved oppdeling i en seksjon i 3 eller flere hybler/boenheter for utleie.)
Reglene gjøres gjeldende for erverv etter gjeldende dato

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsbestemmelser

Parkering i oppkjørsel er ikke tillatt utover for av og pålessing innenfor et tidsrom på 20 minutter. Kjøretøyet skal da ikke være til hinder for annen ferdsel inklusiv tømming av avfallsbeholderne og må kunne flyttes umiddelbart skulle det være nødvendig. Navn og nummer til fører skal da plasseres godt synlig i kjøretøyet.

For andre presserende situasjoner kan styret innvilge en korttids parkeringstillatelse innenfor bestemte tidsrom. Slik tillatelse må innhentes på forhånd og legges synlig. Parkering uten tillatelse kan medføre borttauing for overtreder sin regning og medfører feilparkering ekstra kostnader for sameiet i forbindelse med avfallstømming, må seksjonseier være forberedt på å bære disse. Den enkelte sameier står også ansvarlig for eventuell feilparkering på sameiets grunn i forbindelse med varelevering, håndtverkere og annet besøk til beboere i sin seksjon.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Deltagelse i lag, husordensregler og låsesystem
Seksjonseiere er pliktig til å delta i egne lag der hvor dette er lovlig vedtatt på årsmøter eller hvor en slik heftelse er tinglyst på den enkelte seksjon.

Sameierne er tilpliktet å knytte seg til gårdens sentrale låsesystem. Dette gjelder også låser innen /i tilknytning til den enkelte seksjon som nyttes til låsing av enkelte rom/deler av seksjonen.

Herunder gjelder å innrette seg etter vedtatte husordensregler og bruke hengelåser på boder som er tilordnet det sentrale låsesystemet. Bruker av hengelåser er ansvarlig for kostnad til anskaffelse av ny lås om det brukes hengelås som ikke inngår i systemet i forrige setning.

Beboere som bryter mot disse regler kan bli ansvarlige for skader som oppstår som følge av brudd på regler eller ved grovt uaktsomhet.

Sameier som grunnet uaktsomhet forårsaker unødig utrykning fra OBRE, dekker kostnadene ved utrykningen.

Generalnøkkel til låsesystemet oppbevares av godkjent vaktselskap. Nøkkelen kan rekvireres av styremedlem og kun nyttes i påkomne tilfeller sammen med representant for vaktselskapet i de tilfeller hvor det ikke nytter å komme i kontakt med sameier, eller i samråd med denne.

5-3 Heislag
Sameiet disponerer heis i oppgang B.
De sameiere i oppgang B som kan nytte heisen inn til sine leiligheter, organiseres i et heislag. Heislaget består av alle sameiere fra og med 2. etasje med tilgang til heisen i samme etasje.

Heislaget dekker kostnadene for drift og vedlikehold av heisen gjennom en egen heisavgift med like deler. Heisavgiften innkreves med øvrig husleie.

Heislagets utgifter inngår i sameiets utgifter og spesifiseres gjennom et eget heisregnskap med inntekter, utgifter og fond.

Styret i sameiet representerer heislaget som sameiet for øvrig.

5-4 Seksjonseiers øvrige plikter

Seksjonseier plikter å oppgi telefonnummer og epostadresse til styret slik at dette kan komme i kontakt med seksjonseier på en hurtig måte.

Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse om leietakers navn og navn på de personer som har bopel i leiligheten.

Seksjonseier plikter å opplyse om telefonnummer og e-postadresse til leietaker.

Seksjonseier plikter å gi melding til styret ved endringer i eget eller leietakers telefonnummer og e-postadresse.

Den enkelte sameier kan ikke forplikte og/eller gjøre bestillinger på vegne av sameiet.

5.5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Styret fastsetter regler for merking av postkasser og tablåer ved porttelefon og gebyrer ved endring.

5-6 Kameraovervåkning
Sameiets styre kan iverksette kameraovervåkning av følgende områder: Portrommet, kjeller og inngangsdørene til oppgang A og port-rommet. Sameiets styre har tilgang til opptakene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Sameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at

seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 5. andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

ERKLÆRING

Vi har lest gjennom sameiets vedtekter, sist endret på ekstraordinær årsmøte 14. desember 2018, forstår dem og vil ved overtagelse av nedenfor spesifiserte seksjon forplikte oss til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i sameiet.

Seksjon nummer: _____

Sted/ Dato: _____

Signaturer: _____ _____

HUSORDENSREGLER FOR LINSTOWSGATE 4.
Sist endret på årsmøte 03 april 2024.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse
Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

2. Låsing
Alle inngangsdører fra gårdsrom og gate, skal være låst når de er uten jevnlig tilsyn.

3. Støy
Det skal være nattero i sameiet mellom kl 23:00 og kl. 07:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Opphold i indre gårdsrom etter kl 23:00 er som følge av dette ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger kan det arrangeres selskapelighet ut over kl 23:00. Beboere i berørte leiligheter skal gis minst 48 timers varsel. Etter kl. 02:00 er det under ingen omstendighet tillatt å forårsake noen form for støy.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

Beboere som ønsker å kontakte Oslo Politidistrikt ved nattestøy, kan ringe 22 66 90 50.

4. Skader og forsikring
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Særskilt om snø og is på vinduer i loftsleiligheter
Den enkelte beboer i sameiets loftsleiligheter plikter å holde loftsvinduer fri for snø og is.

Det anbefales at vinduer åpnes daglig slik at de ikke fryser til.

5. Røyk og bruk av ild
Røyking og bruk av bar ild er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer som portrom, trappeganger og kjeller.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrasser eller på fellesområdet.

6. Brannvern
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller må ikke opptas med gjenstander (så som kasser, sportsartikler o.l.) Sykler skal plasseres i indre gårdsrom, fortrinnsvis i sykkelstativene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarslere knyttet til sentral. Utdelte pulverapparat bør vendes regelmessig.

7. Søppel
Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom eller andre fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelkassene eller resirkuleringsbeholdere og det må ikke settes avfall utenom disse.

Ved lagring i kjeller skal den enkelte lagre slik at det ikke oppstår fuktskader. Treverk/ved må lagres ut fra vegg og opp fra gulv. Styret kan i samarbeid med faginstans fastsette nærmere regler om lagring i kjeller.

Ved oppussing er det ikke tillatt å plassere avfallsekker med bygningsmateriale på eiendommen, med mindre disse hentes samme dag.

Styret skal varsles når omfattende oppussing planlegges, slik at avfallshåndtering kan avtales.

8. Parkering
Parkering i innkjørselen er ikke tillatt ut over for nødvendig av og pålessing innenfor et tidsrom på 20 minutter. Styret kan gi skriftlig samtykke til fravikelse og tillatelsen må plasseres godt synlig. Styret kan besørge borttauing ved brudd på bestemmelsene.

9. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533508
Deres ref: 2162

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 193.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 209, bnr. 193.

GNR. 209 BNR. 193

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1895.

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

1399 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

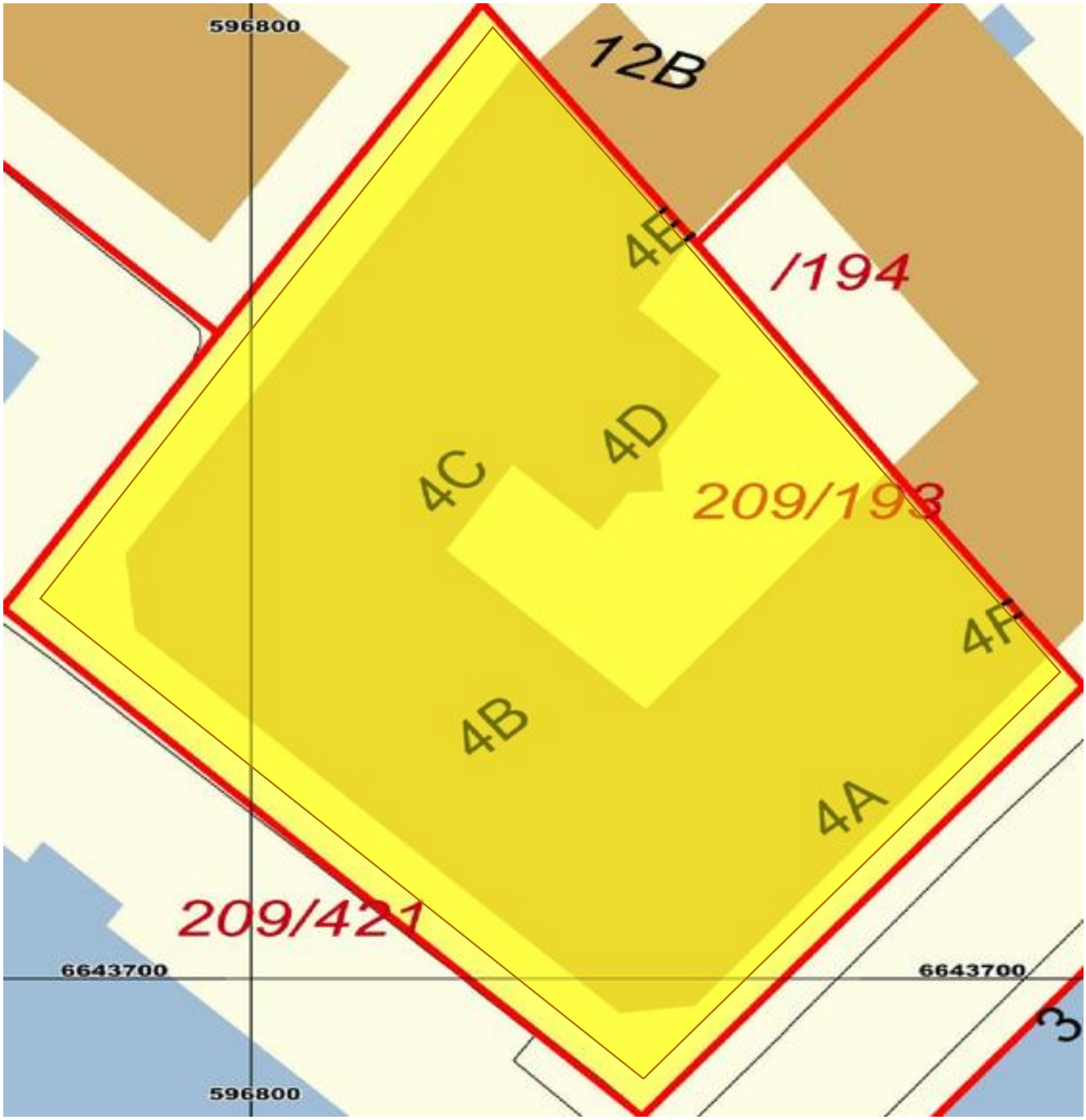
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

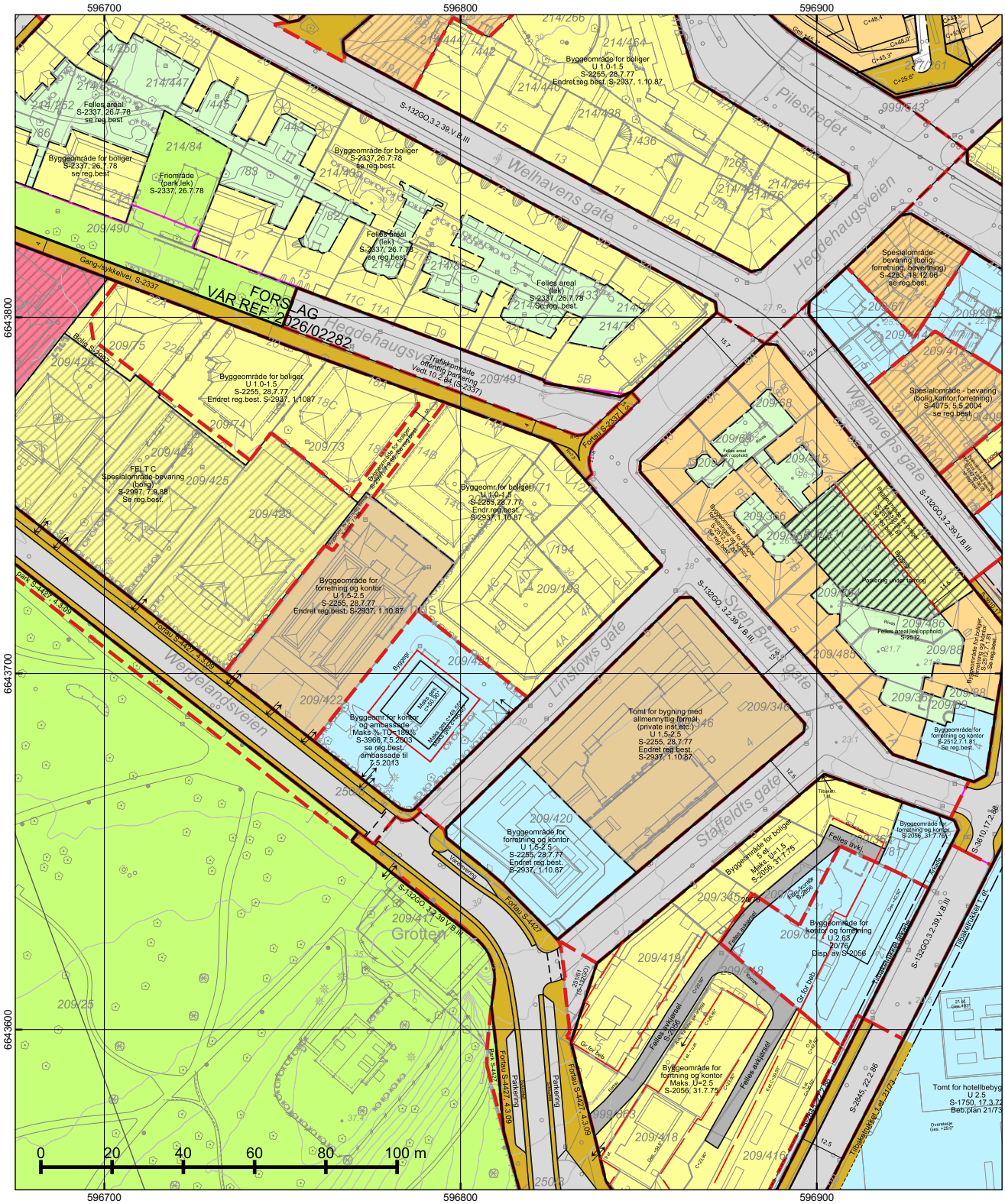
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

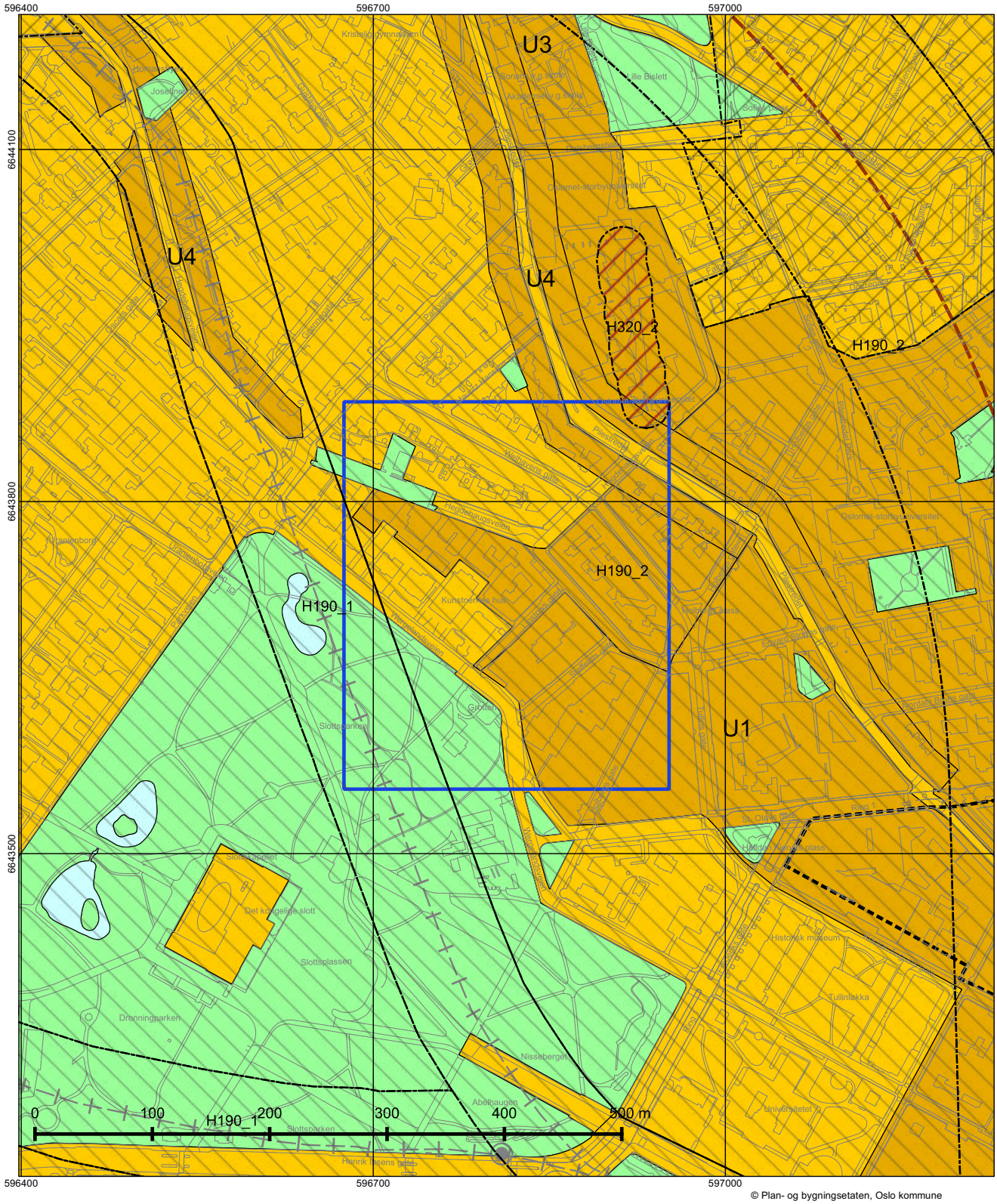


Plan- og bygningsetaten


596700
596800
596900
6643800
6643700
6643600
FORSLAG
VÅR REF. 2026/02282
Welhavens gate
Heggedehaugsveien
Pilestredet
Linstows gate
Sven Brures gate
Staffeldts gate
Wergelandsveien
Grotten
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-2337, 26.7.78 se reg.best
Friområde (park,lek) S-2337, 26.7.78
Felles areal S-2337, 26.7.78 se reg.best
Felles areal (lek) S-2337, 26.7.78 se reg.best
Felles areal (lek) S-2337, 26.7.78 Se reg.best
Byggeområde for boliger S-2337,26.7.78 se reg.best.
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning, bevertning) S-4283, 19.12.06 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,kontor,forretning) S-4075, 5.5.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
FELT C Spesialområde-bevaring (bolig) S-2997, 7.9.88 Se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor U 1.5-2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontor og ambassade Maks %-TU=180% S-3968, 7.5.2003 se reg.best., ambassade til 7.5.2013
Tomt for bygning med allmennyttig formål (private inst.etc.) U 1.5-2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor S-2056, 31.7.75
Byggeområde for kontor og forretning U 2.5 S-2056 20/76 Disp. av S-2056
Byggeområde for forretning og kontor Maks. U=2.5 S-2056, 31.7.75
Tomt for hotellbebyg U 2.5 S-1750_17.3.72 Beb.plan 21/73
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
Gang-/sykkelvei, S-2337
Bolia S-2337
Trafikkområde arealnlig parkering Vedt.10.2.84 (S-2337)
Fortau S-2337
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
Gang-/sykkelvei S-4427 4.3.09
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
Fortau S-4427 4.3.09
Parkering
S-132GO 3.2.39 V.B.III
S-3810,17.2.88
S-2845 22.2.88
Tilgjengelighet 1.etg
Tilgjengelighet 1.etg
Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




596400
596700
597000
6644100
6643800
6643500
U3
U4
U4
U1
H320_2
H190_2
H190_2
H190_1
H190_1
0
100
200
300
400
500 m
Slottsparken
Dronningparken
Det kongelige slott
Slottsplassen
Nissebergen
Tullinløkka
Historisk museum
Universitetet i
Kristian IVs gate
Drammensveien
Wergelandsveien
Henrik Ibsens gate
Josefines
Tullinløkka
Abelhaugen
Grotten
Slottsparken
Kunstnernes hus
Tegnehenningsveien
Wilhelmsens gate
Parkveien
Frederiksborg
Gamlebyen
Gaustad
Gaustadveien
Gaustadalléen
Gaustadbekkdalen
Gaustadbekken
Gaustadbekkdalen
Gaustadbekken
Gaustadbekkdalen
Gaustadbekken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, 20483, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Kleiva siv. ark.
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Dato: 14.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201406619-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINSTOWS GATE 4A	Eiendom:	209/193/0/0
Tiltakshaver:	KENNETH HJERTUM	Adresse:	VÆKERØVEIEN 99 B, 0383 OSLO
Søker:	Finn Kleiva siv. ark.	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Linstows gate 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av bruksenhet, mottatt 21.12.2019.

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 201406619			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.04.2014	3/4
Leilighetsplaner	NY-02	02.06.2014	3/7
Seksjoneringsplan	NY-03	02.06.2014	3/8
Snitt	NY-04	02.06.2014	3/9

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

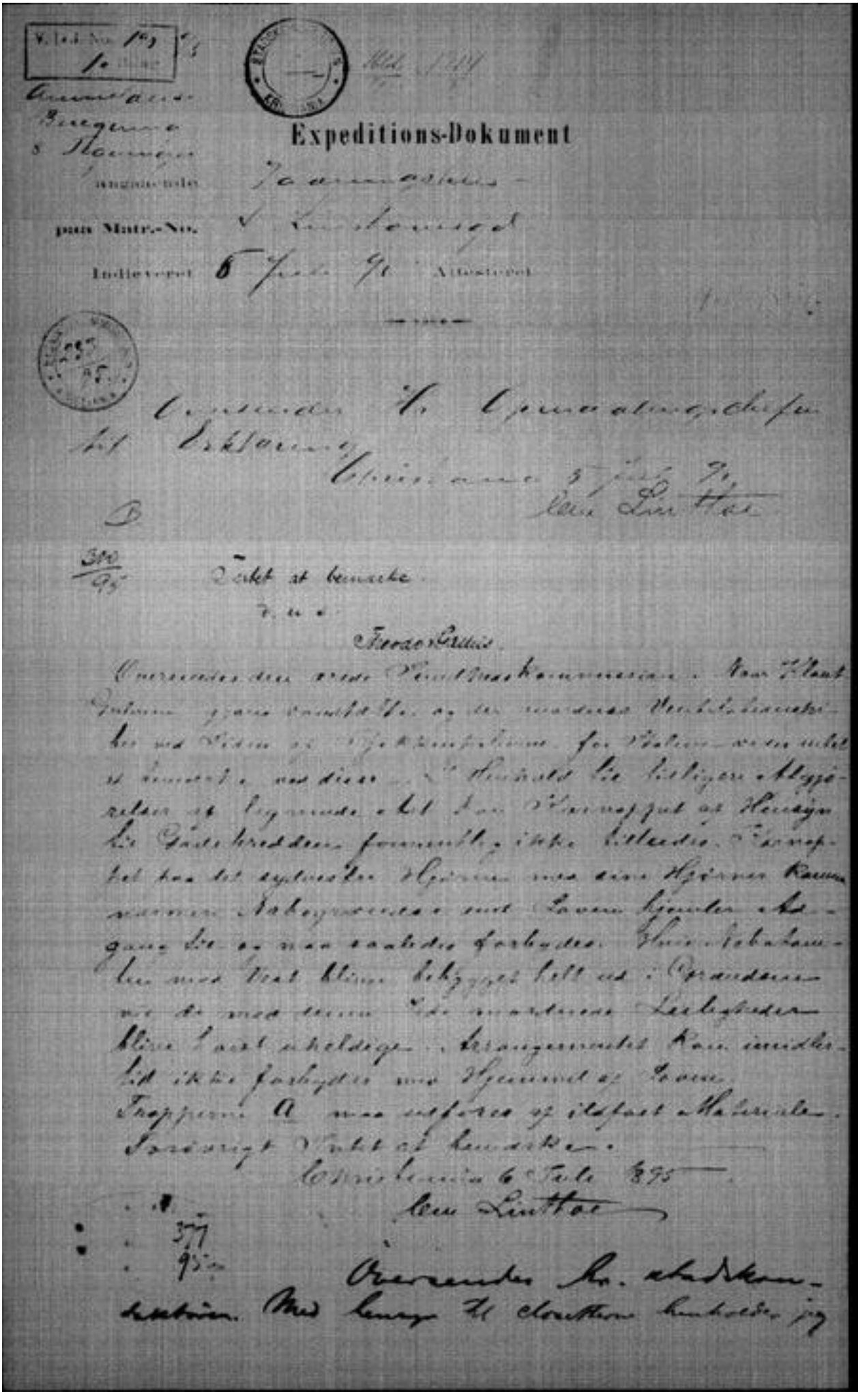
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KENNETH HJERTUM, VÆKERØVEIEN 99 B, 0383 OSLO



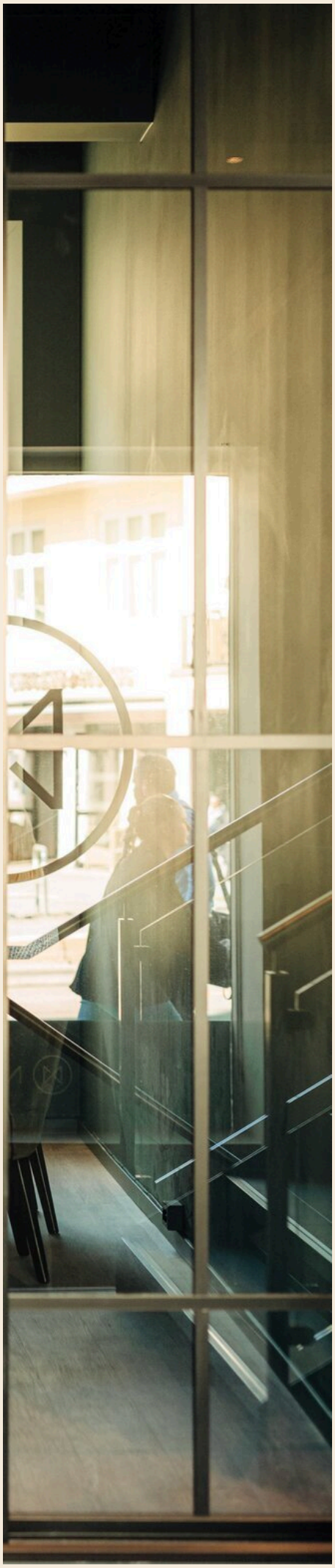
Expeditions-Dokument

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0225/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Linstows gate 4A 0166 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 193, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Ida Basilier

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: