

Erich Mogensøns vei 14



Velkommen til

Erich Mogensøns vei 14



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

LINDERUD

Lys & luftig 2-roms m/sydvestvendt balkong på 10 m²! Bad 2019 - Heis - Utsikt - Akonto vvann/fyring inkl. - Markanært!

Prisantydning	3 550 000,-
Fellesgjeld	153 455,-
Omkostninger	8 850,-
Totalpris	3 712 305,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 615,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no

Megler 2	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no




PLANTOPEDIA



Kort fortalt

- Velkommen til Eric Mogensøns vei 14 - presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
- Dette er en arealeffektiv og luftig 2-roms med god intern beliggenhet! Leiligheten ligger fint til i 4. etasje, og har en praktisk planløsning bestående av åpen stue-/kjøkkenløsning, bad, entré og soverom. I tillegg er det utgang til en herlig innglasset balkong på 10 m², samt ekstra lagring i kjellerbod.
- Leiligheten har en populær beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Linderud. I nærområdet finner du treningssentre, servicetilbud, kollektivtrafikk samt lysløype og skiløyper i Lillomarka.

- Høydepunkter:
- Lys & luftig 2-roms i 4. etg.
- Lave bokostnader
- Heis i bygget
- Bad oppusset 2019
- Disponerer kjellerbod på 2 m²
- Akonto varmtvann/fyring inkl.
- Ingen dok.avgift

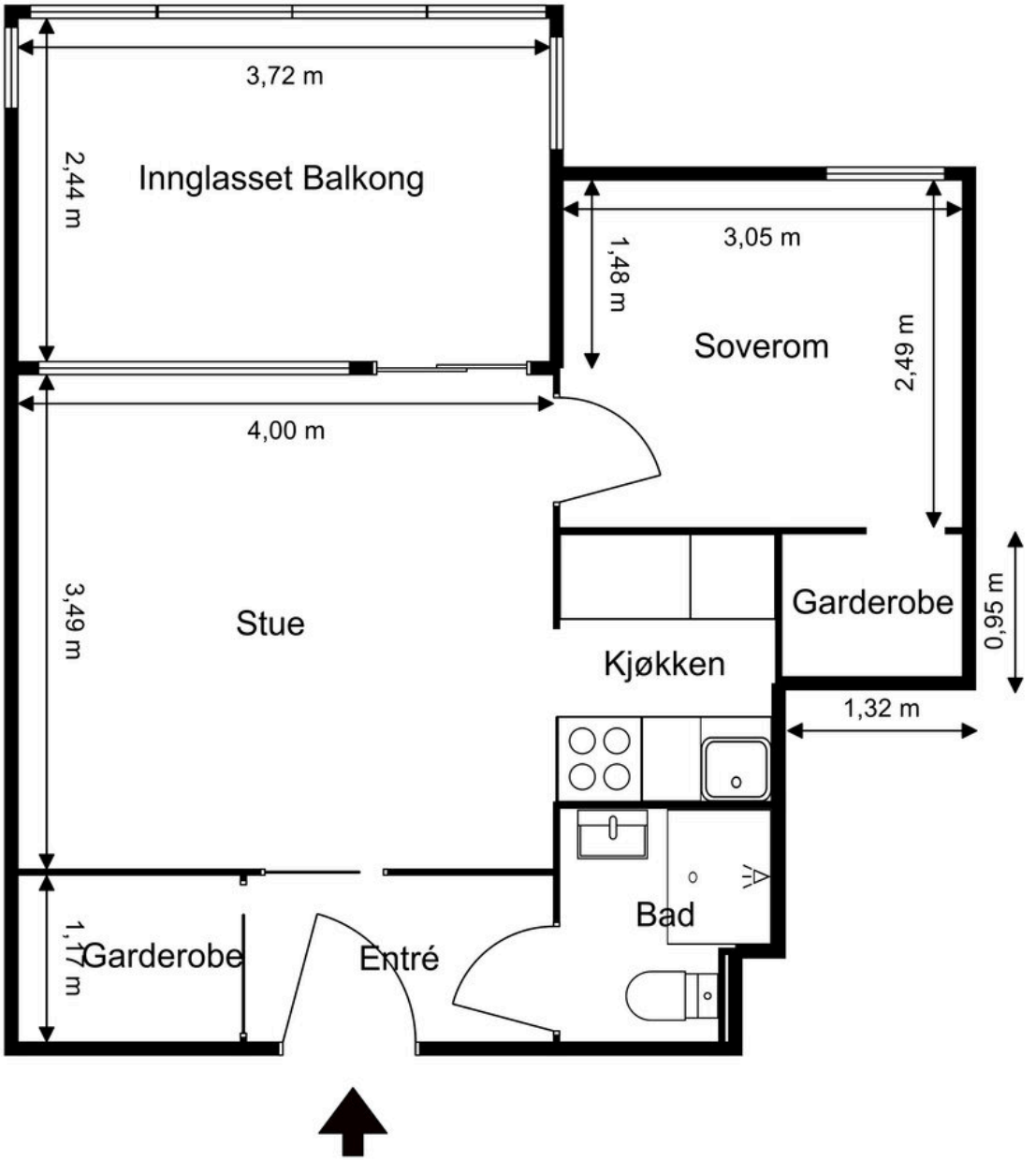
Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	2 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.


3,72 m
2,44 m
Innglasset Balkong
3,05 m
1,48 m
Soverom
2,49 m
4,00 m
3,49 m
Stue
Garderobe
0,95 m
Kjøkken
1,32 m
Bad
1,17 m
Garderobe
Entré

Informasjon

Erich Mogensøns vei 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0043/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Erich Mogensøns vei 14, 0594 OSLO
Gnr 88, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 245 i Linderud Borettslag 2, org.nr. 955592611

Selger
Josefine Sagen

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)
153 455,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 703 455,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 500,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 712 305,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 721 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 35 m^2: Entré, stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong, bad, soverom

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 2 m^2

Standard

Entré:
Velkommen inn! Heisen tar deg enkelt opp til leiligheten i 4. etasje. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Oppholdsrommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisebord. Veggene er malt i en tidsriktig beige tone, og taket er hvitt. På gulvet er det lagt et pent laminatgulv. Fra stuen er det utgang til en herlig innglasset balkong på hele 10 m^2! Her ute er det god plass til sittemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det fin utsikt utover nærområdet og mot Oslo sentrum.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og her er plassen godt utnyttet. På kjøkkenet er det lagt fliser på gulvet, og veggene er malt i hvitt. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har skap med glatte laminerte fronter, samt en laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Det er satt opp fliser på veggen over benkeplaten. Det er plass til frittstående kjøle-/fryseskap og vaskemaskin, samt oppvaskmaskin integrert i komfyren. Det er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Baderommet har fliser på gulv og vegger, med downlights og malt overflate i himlingen. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap. Selger opplyser at baderommet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2019. Rommet er oppvarmet med reflektorovn og gulvvarme.

Soverom:
Leiligheten har et godt soverom, med plass til dobbeltseng og nattbord. I tillegg er det plass til kommode, samt inngang til et walk in-closet. Her er det innredet garderobeløsning, med mye lagringsplass. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 m^2.

Innvendige overflater:
Gulv: laminat
Vegger: malte overflater
Himling: malt betong

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger ikke garasje/parkering.

Borettslaget leier ut garasjeplass eller parkeringsplass etter venteliste. Selger opplyser at de har betalt kr. 350,- for garasjeleie per måned. Det er tilrettelagt for elbillading på plassene.

Ledige parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedsleien er 150 kr.

Borettslaget har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med EI-bil kan benytte. De som ønsker å benytte disse laderne må etablere et kundeforhold til Charge365 og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Charge365.
Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Biler som står mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 vil få gebyr.

Gjesteparkeringslassene (1 – 19) skal IKKE brukes av beboerne i borettslaget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med
Gyldighetsår, andelsnummer for leiligheten som besøkes og telefonnummer til bileier eller andelseier. Kortet må derfor skiftes hvert nyttår. Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.

Styret opplyser at alle leilighetene i blokka skal ha montert vannslange. Denne leiligheten har ikke vannslange og ny eier påtar seg ansvaret om å få dette montert. Eier har alltid hatt brannslukningsapparat i leiligheten, men fikk beskjed av styret av vannslange måtte monteres i fremtiden.

Modernisering og påkostninger

- Montert waterguard på kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS. Servantskap på bad ble hengt opp på nytt av rørlegger i februar 2022, da dette satt løst ved overtakelse. Forrige eier pusset opp badet i 2019. Usikkert hvilket firma de brukte.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Utført av forrige eier

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Utført av forrige eier

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.02.2025

Bygning:
Boligbygg over 13 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein/betong med pussede flater samt plater. Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer og dører:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1987.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Balkong/terrasse:
Innglasset balkong på 10 m^2 med adkomst fra stue.. Sydvestvendt.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast, Støpejern. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019 og 2016.
Type vannrør: Plast, Kobber. Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019 og 2016.
Radiatorer.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk på bad og periodisk avtrekk på kjøkken. Klaffventil på yttervegg på soverom.

Elkraft:
Skrusikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vinduer og dører: TG2: Balkongdør går noe tregt på skinna. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne. Justeringer/smøring av balkongdør anbefales. På grunn av alderen vil det etter hvert være nødvendig å bytte ut vinduene, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. En vindusutskifting vil også være fordelaktig fra et energiøkonomisk perspektiv. Dette må først avklares med sameiet.

Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2: Deler av Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Elektrisk: TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. TG2: Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Varmekabel på bad. Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes. Kursfortegnelse bør oppdateres. Kostnader kan påløpe.

Vannbåren varme: TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy

alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ventilasjon: TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue. Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom - Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
TG2. Det registreres "bom" i gulvflis ved dør (mangelfull heft mot underlag).
TG2: Det registreres svakt fall til sluk og ingen terskel. Ved en eventuell lekkasje vil det være fare for at lekkasjevann vil renne ut mot entre.
Pga svakt fall til sluk kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). På øvrige avvik anses ingen tiltak som nødvendig utover jevnilg tilsyn.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral: TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder: TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom - Oppsummering av fukt: TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin medfølger ikke, men kan kjøpes etter egen avtale.
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Radiatorer. Reflektorovn og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har opplyst om et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. kr. 480,- per måned. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 615,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
A konto varme/vann, lån, fellesutgifter, internett, tv-avtale og heislån.
Hvis man leier parkeringsplass eller garasje kommer det i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader 2 057,00
- Lån 815,00
- A konto varme / varmtvann 800,00
- TV Fellesavtale - TELIA 272,00
- Heislån 476,00
- Internett fellesavtale 1 Gb/s - ATMcom 195,00

Eier betaler et à kontobeløp for varmtvann/fyring. Oppgjør foretas 1 gang pr år. Avregninger for foregående år sendes ut innen juni.

Styret opplyser at det ikke er vedtatt noen økninger av felleskostnadene per februar 2025.

Garasjeplassen medfølger ikke boligen, og kjøper må selv sette seg opp på venteliste for leie gjennom borettslaget.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 757 912,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 031 646,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene gnr. 88, bnr. 286 og 300 i Oslo kommune.
- Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.
- Det er fellesvaskeri i borettslaget. Se instruks for bruk av vaskeriet vedlagt i salgsoppgaven.
- Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.
- En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.
- Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no
- Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no
- Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
Følgende saker ble vedtatt under generalforsamlingen:
Forslag vedr. økning av felleskostnader fra 01.05.2024: Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem. På bakgrunn av ovenstående, samt store generelle prisøkninger foreslår styret å øke felleskostnadene som følger fra 01.05.2024:
3-roms + ca. kr 350
2-roms + ca. kr 260,-
1-.roms + ca. kr 205,-
Forslaget ble vedtatt.

Økonomi
a) På grunn av veldig høye strøm- og fjernvarmepriser valgte vi å doble a konto beløpet til den enkelte beboer i 2022. På grunn av strømstøtte og at strømprisene ble lavere enn forventet kunne vi justere ned a konto beløpet for de aller fleste i 2023. Det ble varslet fra Norges Bank at renten ville økes flere ganger i løpet av fjoråret, så det ble noen justering med renteheving på lånene våre.
b) Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og vi valgte også i fjor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjettforslaget for 2024 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
d) Budsjettet for 2024 blir stramt. Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24

avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem. Dette vil nok medføre at vi må øke husleien.
e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er i år varslet at det ikke vil bli noen renteøkninger; kanskje heller en nedsettelse hvis inflasjonen bremses.
f) Styret har sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS på grunn av høy pris, og inngått avtale med Eurox Renhold som begynner hos oss 1 juni 2024.

Vaktmester
a) Pål har vært en del sykemeldt – det har synliggjort hvor sårbare vi er. Mange oppgaver ble ikke gjort eller tok for lang tid før de ble tatt tak i. Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Petter har dessverre også vært en del syk. Jeg tok en avgjørelse om at Pål og Petter hadde sommerferie en uke samtidig i fellesferien. Dette for å se forskjellene det er på vinter og sommerhalvåret. Dette har medført i at Styret har sett på forskjellige vaktmesterløsninger, som å ansette en på deltid eller knytte oss til en vaktmestersentral. Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
b) Styret vil takke Velferdskomitéen og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget. Vi vil spesielt takke Per Ivar Alme og Arild Hønsvik som har steppet inn og hjulpet borettslaget når Vaktmesteren har vært syk.
c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

Vedlikehold av bygninger
a) Pipen. Det er laget ett lokk til pipen med utlufting. Stigen til pipen er festet.
b) Tak over utgangspartiene. Takene over inngangsdørene er reparert.
c) Byttet til termostatventiler i fellesrommene
d) Baderom – membran og sluk. Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om renovering. Ved renovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.
e) Vinduer. Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.
f) Oppussing. Veiledningen «Tekniske anlegg i leilighetene» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Det er ikke lov å gjøre noe med bærevegger / betongvegger. Dokumentet er tilgjengelig fra http://www.Linderudbo.no/L2/.

TV og Internett
a) TV fellesavtale: Borettslaget har TV-fellesavtale med Telia. Den ble inngått med daværende Get i april 2019, for 3 år. Styret fornyet avtalen for 3 nye år på høsten 2023. Hver husstand velger kanaler/tjenester fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen. Ytterlige tjenester kan bestilles, og andelseieren får da faktura for tilleggene direkte fra Telia. TV-boks/dekoder: Fellesavtalen inkluderer 1 stk. «Telia TV-box» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TVarkiv, Filmleie, Opptak. I april 2019 var ikke den boksen klar, og «Get Box Micro» delt ut til leilighetene. «Micro» er nå utdatert, og fungerer bare til lineær-TV fra kabel. Telia leverer nå kun den nye boksen, og anbefaler de som ikke har gjort det enda å oppgradere kostnadsfritt - kontakt Telia kundeservice.
- Eierskap: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende

TV-boks.
- Reservasjonsrett: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 1. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt avtaleskjema leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 49 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2024.
b) Internet fellesavtale: Vi har kontrakt med firma ATMcom på Internet-tilgang gjennom fibernettet med fellesavtale til 195 kr/mnd/leilighet. Hastigheten ble i desember økt fra 250 til 1000 Mb/s (symmetrisk). Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.
c) Fibernett: En fibernett-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene». Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboksen åpnes og skrus løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges. OBS! Pr. desember 2023 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

Videoovervåkning: Vestibyler, vaskerier og gårdsplasser
a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser har vi sett oss nødt til å installere kameraer i trappene ned til kjelleren; så langt gjelder dette EMv 26-30.
b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hærverk.
c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak etter kriminelle hendelser i Borettslaget.

Vaskeriene
a) Nytt betalingssystem ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett i nettleser eller app, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles fra og kjøpes av vaktmesteren.
b) Reservering: Etter misbruk av reservasjonssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.
c) I de 4 vaskeriene er flere menyspråk lagt til på vasketerminalene i 2023: norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.

Garasjer
a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.
b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10 000 kr.
- Månedsleien er 300 kr. for ordinær garasje.
- Månedsleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.
c) Styret foreslår også i år å legge til rette for EL-bil lading i garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.
d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjen, umiddelbart skal miste garasjen, og få en reduksjon i innbetalt

depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og EL-bil lading vil medføre brannfare. Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading stjeles fra fellesskapet.

Linderud Senter
Citycon, som eier Linderud Senter, har forespurt styret om mulig kjøp av Borettslagets område nord for EM32, mellom transformatorstasjon og senteret.
a) Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge mange boliger på området.
b) Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning i 2020 viser at det også er stor motstand fra beboerne.
c) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978
– se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
d) Citycon har invitert beboerne til samtaleverksted om utviklingen av Linderud, og de regner med at de vil komme med et bud etter at de har avholdt disse møtene. Styret har mottatt et tilbud som vi ikke var fornøyd med. Per dags dato venter vi på et bedre tilbud med flere innbakte goder.
e) Vi har fått ett forhandlingstilbud som styret synes var veldig dårlig. De hadde blant annet utelatt erstatningsgarasjer, boder og tok mer areal enn vi var blitt enige om. Styret sitter fremdeles og venter på et bedre tilbud, men har ikke hørt noe fra dem. Når vi får ett endelig tilbud fra Citycon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslagets andelseiere har forkjøpsrett. Disse har en frist på 22 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen for å melde interesse utgår den 14.03.2025 kl. 12:00. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 153 455,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har tre felles lån:
Långiver: Handelsbanken
Lånenr. : 8398.71.42440
Type lån: Annuitet
Lånebeløp: kr 38.340.061,00
Løpetid: 13 år og 5 mnd
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Første forfall: 30.05.2037
Terminelengde: 1 mnd
Utbetalingsdato: 15.06.2012
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,960 % p.a.

Långiver: Handelsbanken
Lånenr. : 8398.71.63898
Type lån: Annuitet
Lånebeløp: kr 22.037.124,00
Løpetid: 17 år og 7 mnd
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Første forfall: 30.01.2024
Terminelengde: 1 mnd
Utbetalingsdato: 21.07.2016
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,960 % p.a.

Långiver: Handelsbanken
Lånenr. : 8398.71.81047
Type lån: Annuitet
Lånebeløp: kr 7.029.488,00
Løpetid: 24 år og 11 mnd
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Første forfall: 30.01.2024
Terminelengde: 1 mnd
Utbetalingsdato: 30.11.2018
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,970 % p.a.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 2 970,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 3 952 669,-. I 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kroner - 339 000.
Regnskap for 2024 samt budsjett for 2025 er ikke blitt sendt til megler per februar 2025, dette fremlegges vanligvis på generalforsamling i løpet av våren 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.
- Ballspill er ikke tillatt på gårdsplasser eller inne i vestibyler.
- Reglene om ro i pkt. 1 gjelder også uteområdene, inkludert lekeplasser.
- Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
- Mat til fuglene må ikke legges ut, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

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

der gjelder også gjester.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 91873064

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 583 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Linderud, i bydel Bjerke i Oslo. I nærområdet finner du flere lekeplasser, fotballbaner og treningssentre, samt lysløype og skiløyper i Lillomarka. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og alt av servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Joker ligger også bare en ti minutters spasertur unna i Linderudsletta. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det gangavstand til Linderud senter som har et godt og variert utvalg. Økern, Storo, Alna og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Bjerkedalen park ligger et lite stykke fra eiendommen, med fine promenader, paviljong, sandstrand og dam. For ytterligere rekreasjonsmuligheter anbefales Lillomarka (ca. 10 min til hovedinngangen til marka, og 2 minutters gange til skogkanten) med fine turområder og idylliske badevann. Alpine utfordringer finner du en kort kjøretur unna, på Oslo skisenter Grefsenkollen. Det er ca. 15 min gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, sandvolleyball, tennisbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Om vinteren er det skøytebane med gratis utlån av skøyter.

Kort avstand til Linderud barne- og ungdomsskole, Veitvet skole og Bjerke Videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt en rekke både private og kommunale barnehager.

For den aktive er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, sandvolleyball, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Boligen ligger også i nærhet til store rekreasjonsområder med lysløype og tur-/skiterreng i Lillomarka, samt i alpinanlegg i Grefsenkleiva. På Linderudsenter som er innen gangavstand finner du Elixia.

Få minutter gange til både buss og T-bane! Nærmeste holdeplass for T-bane er Veitvet med linje 4 og 5. Eller er det kort vei til Linderudsletta for bussnr. 25, 31, 33

og 60. Bussnr. 31 har også nattbuss hele døgnet til og fra sentrum. Flybussen stopper både på Linderud og Veitvet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for innredning av butikklokaler datert 17.02.1969, utskiftning av vinduer og balkongdører m.m. datert 24.04.1991, fasadeendring/balkongutvidelse datert 30.10.1998 og for utskiftning av to heiser datert 27.09.2018. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, avkjørsel, parkering, gang-/sykkelveg, bensinstasjon, forhage, skole m. tilhørende anlegg mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Erich Mogensøns vei 7 - 31 - Utvidelse av parkeringsareal. Saksnummer: 202456933. Siste dok. 06.01.2025
- Erich Mogensøns vei 38 - Etablering av hurtigladestasjon for el-biler - Linderud senter. Saksnummer: 202013239. Siste dok. 12.10.2022

Pågående reguleringssaker i nærområdet:
- Saksnr. 202000978. Saken gjelder Erich Mogensøns vei 38. Sakstype: Detaljregulering.
Styret i borettslaget opplyser at de har mottatt nabovarsel fra City Con, som ønsker å bygge ut bensinstasjon-tomten (Uno-X). Bakgrunn for prosjektet er et ønske fra Citycon Linderud Eiendom (CLE) om a° utvikle og oppgradere Linderud Senter til et mer moderne og fremtidsrettet bydelssenter, herunder skape rom for

nye funksjoner som forsterker senterets rolle som den lokale møteplassen og oppfordrer til liv og aktivitet gjennom hele dagen og kvelden. CLE ønsker a° videreutvikle og styrke ba°de den fysiske, men ogsa° den konseptuelle koblingen med omgivelsenes funksjoner. Dette ønskes gjort bl.a. ved a° gjøre senteret mer transparent, etablere flere og bedre entreer og generelt myke opp overgangen mellom det innvendige og utvendige. CityCon ønsker å ta ut deler av tomten 88/300 tilhørende Linderud borettslag II ("garasjetomten"). Borettslaget har mottatt tilbud på oppkjøp av tomten, men i henhold til informasjon fra generalforsamling 2024 ble ikke dette godtatt av borettslaget.

Eiendommen ligger under marin grense.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1965/13051-1/105 23.09.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om veg

1966/13297-1/105 20.09.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1966/13298-1/105 20.09.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1966/16469-1/105 11.11.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1968/18086-1/105 21.11.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1968/18422-1/105 27.11.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1968/18974-1/105 06.12.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1969/489-1/105 10.01.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1975/25418-1/105 16.12.1975 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal. Med flere bestemmelser

1977/29875-2/105 30.12.1977 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

1998/8035-1/105 11.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 418
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Med flere bestemmelser

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 96 310,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 21.02.2025
- Tilstandsrapport, datert 28.02.2025
- Energiattest, datert 05.02.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 20.02.2025
- Innkalling og protokoll fra generalforsamling 2024, datert 16.04.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 20.02.2025
- Ekspedisjonsdokument, datert 07.02.1964
- Ferdigattester, datert 17.02.1969, 24.04.1991, 30.10.1998, 27.09.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 15.09.1975
- Servitutter

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. mars 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Erich Mogensøns vei 14

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sagen, Josefine	9578-5999-4-3875720	2025-02-21 20:24:15

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
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
65-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erich Mogensøns vei 14, 0594 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Josefine Sagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS. Servantskap på bad ble hengt opp på nytt av rørlegger i februar 2022, da dette satt løst ved overtakelse. Forrige eier pusset opp badet i 2019. Usikkert hvilket firma de brukte.

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

Eventuell kommentar: Utført av forrige eier

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

Eventuell kommentar: Utført av forrige eier

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 65-0043/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sagen, Josefine	**2025-02-21**

Identifikasjon



Sagen, Josefine

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Erich Mogensøns vei 14
0594 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1964
BRA: 47 m^2
BRA-i: 35 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	6	0	3

Supertakst
GNR: 88 BNR: 300 ANR: 245
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Erich Mogensøns vei 14
0594 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggesikken 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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/27759

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Balkongdør går noe tregt på skinna.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av balkongdør anbefales.

På grunn av alderen vil det etter hvert være nødvendig å bytte ut vinduene, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. En vindusutskifting vil også være fordelaktig fra et energiøkonomisk perspektiv. Dette må først avklares med sameiet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

TG2: Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1998. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Varmekabel på bad.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

Kursfortegnelse bør oppdateres.

Kostnader kan påløpe.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2. Det registreres "born" i gulvfils ved dør (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall til sluk på hovedgulv kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

På øvrige avvik anses ingen tiltak som nødvendig utover jevnlig tilsyn.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
28.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Josefine Sagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Erich Mogensøns vei 14, 0694 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	88	Bruksnr:	300	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	245	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 13 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein/betong med pussede flater samt plater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard 4. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, vaskemaskin. Oppvaskmaskin er integrert i komfyr. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate

med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Reflektorovn og gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Totalrenovering av bad, opplyst av dagens eier	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	45	35	0	10	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**47**	**35**	**2**	**10**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.. Sydvestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1987. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Balkongdør går noe tregt på skinna. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring av balkongdør anbefales. På grunn av alderen vil det etter hvert være nødvendig å bytte ut vinduene, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. En vindusutskifting vil også være fordelaktig fra et energiøkonomisk perspektiv. Dette må først avklares med sameiet.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.4 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**
Kjøkken fra 2016, benkeplate fra 2019. Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Fils over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, vaskemaskin. Oppvaskmaskin er integrert i komfyr. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

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
Takhøyder er målt til: Stue: 2.40 m. Bad: 2.08 m.	
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019 og 2016.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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 flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2: Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2019 og 2016.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran for bad er plassert i felles oppgang. Stoppekran for kjøkken er plassert under kjøkkenbenk.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i felles oppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. TG2: Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1998. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Varmekabel på bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes. Kursfortegnelse bør oppdateres. Kostnader kan påløpe.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på bad og periodisk avtrekk på kjøkken. Klaffventil på yttervegg på soverom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er totalrenovert i 2019, opplyst av dagen eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2. Det registreres "bom" i gulvflis ved dør (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall til sluk på hovedgulv kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

På øvrige avvik anses ingen tiltak som nødvendig utover jevnlig tilsyn.

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
Banemembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-IU
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og beskrivelse på utførelsen.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

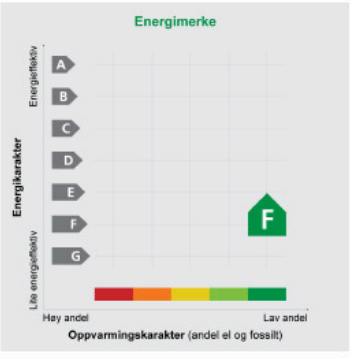
Tilgjengelighet	Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Erich Mogensons vei 14
Postnr	0594
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	245 /
Gnr.	88
Bnr.	300
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1222768
Dato	05.02.2021



Innmeldt av	Julia Marie Olava Kringeland Hald

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erich Mogensøns vei 14	Gnr: 88
Postnr/Sted: 0594 Oslo	Bnr: 300
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 05.02.2021 13:34:21	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1222768	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Julia Marie Olava Kringeland Hald	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Informasjon fra forretnignsfører

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

Borettslag:	**Linderud Borettslag II - Org nr. 955 592 611**		**gnr. 88 bnr. 300**	
Adresse:	Erich Mogensønsvei nr.	14	Leil.nr:	403
Eier:	Josefine Sagen			
Felleskostnader:	Se vedlagte kopi av faktura. Garasjen følger ikke leiligheten.			
Restanse:	Ajour pr. 28.02.2025			
Konto for betaling av restanse husleie:	1506.42.08753			
Økning av husleie etc:	Nei			
	Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.			

Andelsbrev nr:	245	Pålydende	kr	100
Partialobl. nr.	245	Pålydende	kr	10 700

Borettslaget er innmeldt Statens kartverk, Tinglysingen.

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

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

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

Vennligst informer nye eiere om hjemmesiden til borettslaget.

Oslo, 20.02.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Josefine Sagen
Erich Mogensøns Vei 14
0594 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Linderud II Borettslag
Organisasjonsnr: 955592611

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	842
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	9079
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	2970
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	153455
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Josefine Sagen
(009) L403 - Andel 245
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

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

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

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

Med vennlig hilsen
Linderud II Borettslag
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Linderud Borettslag II

INNKALLING

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

TIRSDAG 16. APRIL 2024 KL. 18.30
på Linderud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2023
3. Regnskap 2023
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag
1. Installering av kraftigere avtrekk på bad.
2. Kontroll av ulovlige installerte el-vifter på bad
3. Økning felleskostnader fra 01.05.2024
4. Økning av styrehonorar

6. Budsjett 2024
7. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2023 m/vedlegg
- regnskap 2023 / budsjett 2024
- revisjonsberetning
- 4 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2023 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 26. mars 2024

STYRET

Styrets årsberetning for 2023

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 28 mars 2023 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Svein Sætre	Erich Mogensøns vei 26
Styremedlem	Omar Lazreg	Erich Mogensøns vei 14

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Varamedlem Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via Teams. Omar Lazreg flyttet fra borettslaget i desember; varamedlem Per Ivar Alme har deltatt på styremøtene.

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

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no
Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no
Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen i 28 mars 2023 ble igjen avhold på Linderud skole, i auditoriet.
I perioden 28 mars 2023 – 16 april 2024 er det avviklet 15 styremøter.

2. Økonomi

a) På grunn av veldig høye strøm- og fjernvarmepriser valgte vi å doble a konto beløpet til den enkelte beboer i 2022. På grunn av strømstøtte og at strømprisene ble lavere enn forventet kunne vi justere ned a konto beløpet for de aller fleste i 2023.
Det ble varslet fra Norges Bank at renten ville økes flere ganger i løpet av fjoråret, så det ble noen justering med renteheving på lånene våre.

b) Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og vi valgte også i fjor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjett-forslaget for 2024 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og leden-de er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.

c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.

d) Budsjettet for 2024 blir stramt.
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem. Dette vil nok medføre at vi må øke husleien.

e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er i år varslet at det ikke vil bli noen renteøkninger; kanskje heller en nedsettelse hvis inflasjonen bremses.

f) Styret har sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS på grunn av høy pris, og inngått avtale med Eurox Renhold som begynner hos oss 1 juni 2024.

3. Vaktmester

a) Pål har vært en del sykemeldt – det har synliggjort hvor sårbare vi er. Mange oppgaver ble ikke gjort eller tok for lang tid før de ble tatt tak i. Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Petter har dessverre også vært en del syk. Jeg tok en avgjørelse om at Pål og Petter hadde sommerferie en uke samtidig i fellesferien. Dette for å se forskjellene det er på vinter og sommer-halvåret. Dette har medført i at Styret har sett på forskjellige vaktmesterløsninger, som å ansette en på deltid eller knytte oss til en vaktmestersentral. Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.

b) Styret vil takke **Velferdskomitéen** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget.
Vi vil spesielt takke Per Ivar Alme og Arild Hønsvik som har steppet inn og hjulpet borettslaget når Vaktmesteren har vært syk.

c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

a) **Pipen**
Det er laget ett lokk til pipen med utlufting. Stigen til pipen er festet.

b) **Tak over utgangspartiene**
Takene over inngangsdørene er reparert.

c) **Byttet til termostatventiler i fellesrommene**

d) **Baderom – membran og sluk**
Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om renovering. Ved renovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.

e) **Vinduer**
Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.

f) **Oppussing**
Veiledningen **«Tekniske anlegg i leilighetene»** bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber.

Det er ikke lov å gjøre noe med bærevegger / betongvegger.
Dokumentet er tilgjengelig fra http://www.Linderudbo.no/L2/.

5. TV og Internett

a) TV fellesavtale

Borettslaget har TV-fellesavtale med Telia. Den ble inngått med daværende Get i april 2019, for 3 år. Styret fornyet avtalen for 3 nye år på høsten 2023. Hver husstand velger kanaler/tjenester fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen. Ytterlige tjenester kan bestilles, og andelseieren får da faktura for tilleggene direkte fra Telia.
TV-boks/dekoder: Fellesavtalen inkluderer 1 stk. «**Telia TV-box**» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie, Opptak. I april 2019 var ikke den boksen klar, og «Get Box Micro» delt ut til leilighetene. «Micro» er nå utdatert, og fungerer bare til lineær-TV fra kabel. Telia leverer nå kun den nye boksen, og anbefaler de som ikke har gjort det enda å oppgradere kostnadsfritt - kontakt Telia kundeservice.
Eierskap: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.
Reservasjonsrett: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 1. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 49 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2024.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med firma ATMcom på Internet-tilgang gjennom fibernettet med fellesavtale til 195 kr/mnd/leilighet.
Hastigheten ble i desember økt fra 250 til 1000 Mb/s (symmetrisk). Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.

c) Fibernett

En fibernett-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på

installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene».
Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboksen åpnes og skrus løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.
OBS! Pr. desember 2023 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videoovervåkning: Vestibyler, vaskerier og gårdsplasser

a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser har vi sett oss nødt til å installere kameraer i trappene ned til kjelleren; så langt gjelder dette EMv 26-30.

b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hærverk.

c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak etter kriminelle hendelser i Borettslaget.

7. Vaskeriene

a) **Nytt betalingssystem** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett i nettleser eller app, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles fra og kjøpes av vaktmesteren.

b) **Reservering:** Etter misbruk av reservasjonssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.

c) I de 4 **vaskeriene** er flere menyspråk lagt til på vasketerminalene i 2023: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

8. Garasjer

a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.

b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10 000 kr.
- Månedsleien er 300 kr. for ordinær garasje.
- Månedsleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.

c) Styret foreslår også i år å legge til rette for EL-bil lading i garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.

d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjen, **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare.** Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Charge365 (Fortum sa opp avtalen med oss) og få en brikke fra dem. Avregning skjer nå via Charge365.

b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Biler som står mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 vil få gebyr.

10. Parkering

a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedsleien er 150 kr.

b) Gjesteparkeringslassene (1 – 19) **skal IKKE** brukes av beboerne i boretts-laget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med **Gyldighetsår**, **andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefon-nummer** til bileier eller andelseier. **Kortet må derfor skiftes hvert nyttår**! Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.

c) **P-service** har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er veldig lite feilparkeringer. Kjøretøy som er registret på adresse EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen.

11. Utearealene

a) Vi oppfordrer folk til å komme med innspill til styret og til velferdskomitéen.

b) Grorudalssatsingen ga oss i 2022 tilskudd på 50% av midler til å:
- Plante 11 frukttrær på i grøntområdene.
- Dyrkingskasser for grønnsaker.
- 2 nye sykkelstativer, så nå har alle blokkene en sykkelbod med stativ.
- Bedre belysning på sitteplassene ved EMv 18 og 24.
- Bedre belysning av gavl/endevegg EMv 30 og 36.
- Innkjøp av flotte griller med avlastningsbord, en til hver blokk.

Borettslaget fikk omsider pengene for 2022 i november 2023, etter flere omganger papirarbeid. Vi takket nei til beplantningstilskudd i 2023.

c) Velferdskomitéen har inviterte beboerne til flere aktiviteter med både kaker, mat og drikke. De ønsker å gjøre flere tiltak i år. De ønsker flere beboer til velferdskomitéen spesielt fra EMv 14-18 og 20-24. Styret har kjøpt inn to «pop up» telt og en høyttaler med mikrofon med tanke på flere aktiviteter.

12. Renovasjon og kildesortering

a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.

b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere!
Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge:
Matavfall (grønn), Plast (fiolett), Restavfall (handlepose).
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, har forespurt styret om mulig kjøp av Borettslagets område nord for EM32, mellom transformatorstasjon og senteret.

a) Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge mange boliger på området.

b) Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning i 2020 viser at det også er stor motstand fra beboerne.

c) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978 – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.

d) Citycon har invitert beboerne til samtaleverksted om utviklingen av Linderud, og de regner med at de vil komme med et bud etter at de har avholdt disse møtene. Styret har mottatt et tilbud som vi ikke var fornøyd med. Per dags dato venter vi på et bedre tilbud med flere innbakte goder.

e) Vi har fått ett forhandlingstilbud som styret synes var veldig dårlig. De hadde blant annet utelatt erstatningsgarasjer, boder og tok mer areal enn vi var blitt enige om. Styret sitter fremdeles og venter på et bedre tilbud, men har ikke hørt noe fra dem. Når vi får ett endelig tilbud fra Citycon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Regelverk for Borettslaget - Språk

Styret har innsett at ikke alle beboere i Borettslaget behersker norsk, og at en del dermed ikke kan lese vårt regelverk og våre veiledninger. Vi har som et kompromiss valgt å oversette vedtekter, ordensregler og utvalgte veiledninger til engelsk, som forstås av svært mange i verden. Flere veiledninger vil bli oversatt etter behov. Det anses ikke aktuelt å oversette regelverket til flere fremmedspråk. Dokumentene finnes under Linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk

15. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

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

Dessverre vil et slikt forbud være juridisk tvilsomt.

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

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

16. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

17. Velferdssaker

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

18. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2023 er det overdratt i alt 20 andeler, derav 2 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 1 andeler ved skifte, og ingen ved tvangssalg.

19. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
– Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

20. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 13. mars 2024

Ole Jørgen Hernæs /s/

Styreleder

Tore Botne /s/ Tor Erik Hjertøy /s/ Svein Sætre /s/ Per Ivar Alme /s/

LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2023	2022	2023	2024
Husleie		kr 17 279 963	kr 16 037 677	kr 17 135 000	kr 17 634 000
Parkeringplassleie		kr 129 150	kr 123 900	kr 125 000	kr 130 000
Garasjeleie		kr 577 950	kr 555 350	kr 550 000	kr 594 000
Tomteleie Holt		kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 100 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 116 482	kr 107 501	kr 110 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret		kr 38 151	kr 36 437	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 277 597	kr 172 741	kr -	kr 300 000
Andre inntekter: bomiljøtilskudd etc		kr 373 080	kr 239 293	kr 130 000	kr 100 000
Sum inntekter		**kr 18 889 873**	**kr 17 370 399**	**kr 18 147 000**	**kr 18 998 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styrehonorar		kr 300 000	kr 280 000	kr 300 000	kr 325 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 465 000
Personalkostnader	Note 4	kr 803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000
Vedlikehold: bygninger		kr 756 058	kr 1 182 315	kr 1 800 000	kr 3 200 000
Vedlikehold: VVS		kr 525 199	kr 934 912	kr 1 200 000	kr 750 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 115 822	kr 278 948	kr 150 000	kr 120 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 325 787	kr 404 541	kr 400 000	kr 500 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 320 215	kr 446 626	kr 200 000	kr 300 000
Vedlikehold: heiser		kr 513 929	kr 554 584	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 90 934	kr 67 479	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr 585 324	kr 394 642	kr 500 000	kr 700 000
Trappevask		kr 997 569	kr 949 830	kr 860 000	kr 1 007 000
Telia Norge		kr 1 039 686	kr 883 343	kr 1 075 000	kr 951 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 416 160	kr 383 136	kr 416 000	kr 422 000
Internet-aksess		kr 804 960	kr 689 376	kr 805 000	kr 805 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 459 426	kr 414 248	kr 400 000	kr 500 000
Forsikring		kr 830 560	kr 803 009	kr 828 000	kr 954 000
Kommunale avgifter		kr 2 465 253	kr 2 112 624	kr 2 623 000	kr 2 941 000
Avskrivning		kr -	kr 21 983	kr -	kr -
Sum driftskostnader		**kr 11 840 088**	**kr 12 130 655**	**kr 13 598 000**	**kr 15 516 000**
Resultat før finansielle					
inn- og utbetalinger		**kr 7 049 785**	**kr 5 239 744**	**kr 4 549 000**	**kr 3 482 000**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 125 813	kr 39 752	kr 50 000	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 3 222 929	kr 1 807 104	kr 2 783 000	kr 3 821 000
Netto finansposter		**kr -3 097 116**	**kr -1 767 352**	**kr -2 733 000**	**kr -3 821 000**
Årsresultat	Note 6	**kr 3 952 669**	**kr 3 472 392**	**kr 1 816 000**	**kr -339 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 2 987 954	kr 3 487 423	kr 3 118 000	kr 2 826 000

LINDERUD BORETTSLAG II				
BALANSE				
Eiendeler				
Anleggsmidler		2023		2022
Bygninger	Note 1	kr 36 900 876		kr 36 900 876
Garasjer		kr 1 044 000		kr 1 044 000
Friareal		kr 128 024		kr 128 024
Parkeringsplasser		kr 166 804		kr 166 804
Plentraktor	Note 2	kr -		kr -
Sum anleggsmidler		**kr 38 239 704**		**kr 38 239 704**
Omløpsmidler				
Dører på lager		kr 16 413		kr 16 413
Utestående fordringer		kr 52 752		kr 167 385
Andel Fellesstyret		kr 57 072		kr 18 921
Husleierestanser		kr 82 431		kr 130 969
Forskuddsbetalte kostnader		kr 620 028		kr 378 202
Bankinnskudd		kr 3 207 423		kr 2 097 382
Sum omløpsmidler		**kr 4 036 119**		**kr 2 809 272**
Sum eiendeler		**kr 42 275 823**		**kr 41 048 976**
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
Andelskapital		kr 34 400		kr 34 400
Annen egenkapital	Note 6	kr -35 777 159		kr -39 729 828
Sum egenkapital		**kr -35 742 759**		**kr -39 695 428**
Langsiktig gjeld				
Borettsinnskudd		kr 5 600 800		kr 5 600 800
Tilleggsinnskudd		kr 2 203 200		kr 2 203 200
Depositum garasjer		kr 1 620 000		kr 1 570 000
Lån Handelsbanken	Note 3	kr 38 340 061		kr 40 372 729
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3	kr 22 037 124		kr 22 841 663
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3	kr 7 029 488		kr 7 180 235
Sum langsiktig gjeld		**kr 76 830 673**		**kr 79 768 627**
Kortsiktig gjeld				
Foskuddsbetalt husleie		kr 334 897		kr 297 026
Avsatt styrehonorar		kr 300 000		kr 280 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 42 300		kr 39 480
Kreditorer		kr 376 833		kr 233 601
Påløpte renter		kr 20 500		kr 14 657
Skyldig skattetrekk		kr 27 530		kr 30 674
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 25 380		kr 25 140
Skyldig feriepenger		kr 60 469		kr 55 199
Sum kortsiktig gjeld		**kr 1 187 909**		**kr 975 777**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 42 275 823**		**kr 41 048 976**
	Oslo, 02.02.24			
	31.12.23			
	Ole Jørgen Hærnes			
	styreleder			
Tore Botne /s/	Omar Karim Lazeg /s/	Tor Erik Hjertøy /s/		Svein Sætre /s/
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS				

LINDERUD BORETTSLAG II

Noter til regnskap 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Bygninger

Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.

Note 2 Plentraktor

Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet

Note 3 Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2037
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,55 %/nedbet 2041
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2048
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 96.100 til store leiligheter med kr 227.718.

Note 4	Personalkostnader	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Vaktmesterlønn	kr 273 886	kr 384 617		
	Vikartjeneste	kr 328 511	kr 249 508		
	Telefon	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr 555	kr 5 869		
	OTP	kr 25 223	kr 18 216		
	Påløpne feriepenger	kr 60 469	kr 55 199		
	Arbeidsgiveravgift	kr 110 014	kr 121 102		
		kr 803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000

Note 5	Andre driftskostnader		
	Gårdsutstyr	kr 33 038	kr 15 822
	Snørydding	kr 45 953	kr 47 081
	Skadedyrbekjempelse	kr 32 082	kr 33 910
	Husleieservice	kr 117 339	kr 116 003
	Containertømming/søppel	kr 93 154	kr 84 759
	Andre honorarer	kr 3 235	kr 17 961
	Telefon	kr 14 236	kr 10 877
	Andre kostnader	kr 79 369	kr 55 051
	Annonser	kr 1 688	kr 1 688
	Gaver	kr 17 402	kr 12 704
	Velferdsmidler	kr 7 864	kr 5 483
	Bankgebyr	kr 14 066	kr 12 909
		kr 459 426	kr 414 248

		Budsjett 2023	Budsjett 2024
		kr 400 000	kr 500 000

LINERUD BORETTSLAG II

Fortsettelse noter til regnskap 2023

Note 6	Disponible midler	
	Disponible midler 01.01.23	kr 1 833 495
	Resultat 31.12.23	kr 3 952 669
	Korrigering depositum garasjer	kr 50 000
	Låneopptak	kr -
	Avdrag lån	kr -2 987 954
	Avskrivning	kr -
	Endring disponible midler	kr 1 014 715
	Disponible midler 31.12.23	**kr 2 848 210**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag II som viser et overskudd på NOK 3 952 669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater [Kontantstrømoppstilling?] for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av rapport fra styret. 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Forslagsstiller: Kjell Weihe

Forslag A:
At Generalforsamlingen gir Styret i oppdrag å få installert utstyr som medfører kraftigere avtrekk fra det enkelte bad.

Forslag B:
At Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å gjennomføre en generell kontroll av samtlige leiligheter for å avdekke leiligheter som har tilknyttet el-vifter direkte i luftekanalen da dette ødelegger for andre. Det er som nevnt ikke tillatt i vedtektenes pkt 5.5.

Linderud Borettslag II

1. **Forslag vedr. økning av felleskostnader fra 01.05.2024**

Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne.

I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem.

På bakgrunn av ovenstående, samt store generelle prisøkninger foreslår styret å øke felleskostnadene som følger fra 01.05.2024:

3-roms	+ ca. kr 350
2-roms	+ ca. kr 260,-
1-.roms	+ ca. kr 205,-

2. **Økning av styrehonorar**

Styret forslår å øke styrehonoraret med kr 25.000,- pr. år.

Styret ønsker å godtgjøre varamedlemmene når de møter opp på styremøtene.

Linderud 14. mars 2024

Styret

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Velges for 2 år
Skivehus 1: EMv 32-36		
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Velges for 2 år
Varamedlem	Mette Fjeldly	Velges for 2 år
Skivehus 2: EMv 26-30		
Styremedlem	Svein Sætre	Ikke på valg
Varamedlem	Saliha Sezen	Ikke på valg
Skivehus 3: EMv 20-24		
Styremedlem	Tore Botne	Ikke på valg
Varamedlem	Asle Mandt	Ikke på valg
Skivehus 4: EMv 14-18		
Styremedlem	Abdurahim Gunaydin	Velges for 2 år
Varamedlem	Per Ivar Alme	Velges for 2 år

Valgkomitè:

Gro Brenden	EMv. 32	mobil 922 06 629	Velges for 1 år
Øyvind Gerhardsen	EMv.22	mobil 993 99 346	Velges for 1 år
Benjamin Bagheri	EMv.18	mobil 959 73 386	Velges for 1 år

Oslo 12.03.2024

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter:		**2023**	**2022**
Leieinntekter		kr 123 972	kr 116 004
Renteinntekter		kr 1 665	kr 3 684
Sum driftsinntekter		**kr 125 637**	**kr 119 688**
Driftskostnader:			
Vedlikehold/skadedyravtale	Note 1	kr 27 750	kr 26 056
Styrehonorar/aga		kr -	kr -
Kommunale avgifter		kr 3 800	kr 3 800
Bankgebyrer		kr 40	kr 12
Sum driftskostnader		**kr 31 590**	**kr 29 868**
Årsresultat		**kr 94 047**	**kr 89 820**
Årsoppgjørsdisposisjoner			
Andel L I		kr 10 647	kr 10 168
Andel L II		kr 38 151	kr 36 437
Andel L III		kr 10 647	kr 10 168
Andel L IV		kr 34 602	kr 33 047
		kr 94 047	**kr 89 820**
Note 1 - Vedlikehold			
Rentokil - skadedyravtale		kr 27 750	kr 26 056
Sum		**kr 27 750**	**kr 26 056**

BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER		
Omløpsmidler:		
Bank	kr 140 678	kr 46 631
Sum eiendeler	**kr 140 678**	**kr 46 631**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Annen egenkapital		
Andel Linderud I	kr 15 925	kr 5 278
Andel Linderud II	kr 57 071	kr 18 920
Andel Linderud III	kr 15 925	kr 5 278
Andel Linderudveien	kr 51 757	kr 17 155
Sum egenkapital	**kr 140 678**	**kr 46 631**
Kortsiktig gjeld		
Avsatt honorar	kr -	kr -
Avsatt arbeidsgiveravgift	kr -	kr -
Sum kortsiktig gjeld	**kr -**	**kr -**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**kr 140 678**	**kr 46 631**

Oslo, 05.01.24
31.12.23

Ole Jørgen Hernæs /s/
Linderud Borettslag II

Aseel Mahmoud /s/	Ole Dorholt /s/	Eli Enger (s/
Boligsameiet Linderud I	Boligsameiet Linderud III	Linderudveien Boligsameie

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

Linderud Borettslag II

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2024.

Andelseierens navn: ..... E.M. .....

Såfremt andelseieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt gitt til: .....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.)

Dato: ..... Andelseiers underskrift: .....

Linderud Borettslag II

Protokoll

Linderud Borettslag II avholdt ordinær generalforsamling
tirsdag 16. april 2024 kl. 18.30, i Linderud skoles auditorium.

Styreleder Ole Jørgen Hernæs ønsket andelseierne velkommen.

Tilstede var **44** andelseiere, og i tillegg ble 7 fullmakter godkjent.
Det var dermed totalt **51** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte advokatfullmektig Melanie Kristiansen.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

1. Konstituering

Møteleder:	Tor Erik Hjertøy
Referent:	Tore Botne
Regnskapsfører repr.:	Melanie Kristiansen
Tellekorps:	Talib Hussain (EM.34) og Abdurrahim Gunaydin (EM.18)
Protokollunderskrivere:	Arild Hønsvik (EM.26) og Ole Edon Johansen (EM.34)

2. Styrets årsberetning for 2023

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

2a: Energipriser
H.K. Stagrim: Kan man regulere ned a-kontobeløp? Mange får tilbake mye penger.
Styreleder: Ja, prisene ble ikke så høye som vi hadde fryktet.

3a: Vaktmester
H.K. Stagrim: Petter Holt m/hjelpere er engasjert av Borettslaget. Har hans hjelpere ordnede arbeidsforhold mht. timepris, beskatning, forsikring? Borettslaget har et ansvar for dette.
Styreleder: Borettslaget kjøper tjenester fra Holt på timebasis. Han er ansvarlig for dette.

6: Kameraovervåkning
C. Johansson: Hvilke regler gjelder for bruk av videoopptak? EUs GDPR gjelder også slike opptak. Noen har skrevet på Facebook at de har sett slike opptak.
Styreleder: Vi forholder oss til Datatilsynets regler; opptak slettes automatisk etter 7 døgn. Kun styreleder, nestleder og vaktmester har tilgang. Politiet har gjentatte ganger vært hos oss for å få se opptak, og har fått kopi når de har bedt om det. Det er iht. reglene.

9: Elbil-lading
Styreleder: Charge365 har tatt over etter Fortum. De melder at de forbereder spotpris-basert avregning. Borettslaget må ha et påslag på spotprisen for å dekke sine kostnader.

13: Linderud senter / Citycon – Kjøp av garasjetomt
Styreleder: Sist mottatt tilbud er dårligere enn antydet under tidligere møter; det gjelder spesielt antall plasser i parkeringskjeller til erstatning for garasjene som står der idag. Årsaken kan være kommunens nye regler for maksimalt antall parkeringsplasser pr. leilighet.

17: Velferdssaker - Førjulstur
Styreleder: Mulig økt subsidiering av neste tur, avhengig av vår økonomi.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2023

H.K. Stagrim: Jeg ser at tomteleie for Petter Holt er oppjustert siden i fjor. Det er bra.

Styreleder: Den lave leien over flere foregående år skyldtes en forglemmelse.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

4. Fastsettelse av styrehonorar

Styreleder: Vi ber om økning fra 300.000 til 325.000 Kr.
Tillegget skal brukes til å godtgjøre varamedlemmer som stiller på styremøte sammen med det faste styremedlemmet. I dag får varamedlemmer godtgjørelse kun når de stiller i stedet for styremedlemmet. Vi ønsker å engasjere varamedlemmene mer, slik at de holder seg oppdatert.
O.E. Johansen: Hvor ofte møter varamedlemmer?
Styreleder: Det varierer sterkt, avhengig av styremedlem de er vara for og deres engasjement.
H.K. Stagrim: Dette er en positiv idé, det er bra hvis varaer er oppdatert.

Vedtak: Styrehonoraret økes til 325.000 kr.

5. Forslag

Styret: Økning av felleskostnader for å utføre nødvendig vedlikehold

Det ble stilt spørsmål om hvorfor økningen i beløp varierer med leilighetsstørrelse.

Styreleder: Borettslaget har i all tid praktisert en fordeling av kostnader ut fra antall kvadratmeter stor leilighet man har.

H.K. Stagrim: Går beløpet inn i driftsbudsjettet, eller tas det opp et lån?

Styreleder: Det går inn i driftsbudsjettet. Vi tar ikke opp lån i denne omgang, men det kan bli aktuelt senere for større oppgaver som f.eks. utskifting av vinduer.

Vedtak: Økning av felleskostnader som foreslått ble vedtatt mot 2 stemmer.

Kjell Weihe: Ventilasjon

A: Installere ventilasjon som gir kraftigere avtrekk fra det enkelte bad.

Vedtak: Forslaget vedtatt.

B: Gi styret i oppdrag å utføre kontroll for å avsløre ulovlig monterte vifter.

Vedtak: Forslaget vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Vedtak: Budsjettet for 2024 ble enstemmig godkjent.

7. Valg

7.1 Valg av styre

Det ble ikke foreslått andre kandidater enn de i valgkomitéens innstilling.

Styreleder ba om godkjennelse for at styre-/varamedlem i EM.26-28-30 får bytte om rollene sine, siden Svein Sætre nå har så krevende jobb at han ofte ikke har hatt tid til styremøtene.

Vedtak: Styreleder, styre- og varamedlemmer ble valgt iht. valgkomitéens innstilling.
Saliha Sezen og Svein Sætre var ikke på valg, men bytter roller.

Styret for 2024-2025 er dermed:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
- alle -	**styreleder**	Ole Jørgen Hernæs	EM. 18	706	Gjenvalgt for 2 år
EM. 14-16-18	styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	EM. 18	205	Nyvalgt for 2 år
	varamedlem	Per Ivar Alme	EM. 16	903	Gjenvalgt for 2 år
EM. 20-22-24	styremedlem	Tore Botne	EM. 20	908	Ikke på valg i år
	varamedlem	Asle Mandt	EM. 22	910	Ikke på valg i år
EM. 26-28-30	styremedlem	Saliha Sezen	EM. 30	1318	Ikke på valg i år
	varamedlem	Svein Sætre	EM. 26	1313	Ikke på valg i år
EM. 32-34-36	styremedlem	Tor Erik Hjertøy	EM. 34	1222	Gjenvalgt for 2 år
	varamedlem	Mette Fjeldly	EM. 32	920	Nyvalgt for 2 år

7.2 Valgkomité

Styreleder: Valgkomitéen har ikke klart å finne nytt medlem for EM 26-28-30.
- På oppfordring sa Arild Hønsvik seg villig til å delta i ny valgkomité.

Vedtak: Valgkomitéen ble enstemmig valgt iht. innstillingen, med tillegg av Arild Hønsvik.

Valgkomité for 2024-2025 er dermed:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
EMv 14-16-18	valgkomité	Benjamin Bagheri	EM. 14	202	Gjenvalgt for 1 år
EMv 20-22-24	valgkomité	Øyvind Gerhardsen	EM. 22	1209	Gjenvalgt for 1 år
EMv 26-28-30	valgkomité	Arild Hønsvik	EM. 26	714	Nyvalgt for 1 år
EMv 32-34-36	valgkomité	Gro Brenden	EM. 32	120	Gjenvalgt for 1 år

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

8. Avslutning

- Den formelle delen av generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19:55.
- Styreleder hadde planlagt et uformelt «Eventuelt» etter dagsordenen for spørsmål. Det viste seg at Linderud Skole nå stenger dørene kl. 20:00, så det ble ikke tid til det.
- Styreleder ba om at man sender spørsmålene til LB2@Linderudbo.no, eller legger lapp i den grønne styrepostkassen i en av vestibylene i hver blokk.

–o–

Tor Erik Hjertøy
møteleder

Tore Botne
referent

Arild Hønsvik
protokollvitne

Ole Edon Johansen
protokollvitne

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

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Vedrørende lån nr. : 8398.71.42440

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,960 % p.a.

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken

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

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Vedrørende lån nr. : 8398.71.63898

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,960 % p.a.

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

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

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Vedrørende lån nr. : 8398.71.81047

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,800 % p.a.
Effektiv rente : 5,970 % p.a.

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

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

9057

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.42440

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 38.340.061,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,960 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	13 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2037
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 338.240 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	15.06.2012

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	338.275	180.262	35		157.978	38.182.083
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			343.229	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	343.264	180.739	35		162.490	38.019.593
30.03.2024	343.264	180.749	35		162.480	37.857.113
30.04.2024	343.264	185.975	35		157.254	37.699.859
30.05.2024	343.264	179.229	35		164.000	37.535.859
30.06.2024	343.264	184.398	35		158.831	37.377.028
30.07.2024	343.264	177.694	35		165.535	37.211.493
30.08.2024	343.264	182.804	35		160.425	37.051.068
30.09.2024	343.264	182.016	35		161.213	36.889.855
30.10.2024	343.264	175.378	35		167.851	36.722.004
30.11.2024	343.264	180.399	35		162.830	36.559.174
30.12.2024	343.264	173.806	35		169.423	36.389.751
SUM 2024	4.114.179	2.163.449	420		1.950.310	36.389.751
30.01.2025	343.264	179.225	35		164.004	36.225.747
28.02.2025	343.264	166.936	35		176.293	36.049.454
30.03.2025	343.264	171.853	35		171.376	35.878.078
30.04.2025	343.264	176.736	35		166.493	35.711.585
30.05.2025	343.264	170.242	35		172.987	35.538.598
30.06.2025	343.264	175.064	35		168.165	35.370.433
30.07.2025	343.264	168.615	35		174.614	35.195.819
30.08.2025	343.264	173.375	35		169.854	35.025.965
30.09.2025	343.264	172.539	35		170.690	34.855.275
30.10.2025	343.264	166.160	35		177.069	34.678.206
30.11.2025	343.264	170.826	35		172.403	34.505.803
30.12.2025	343.264	164.493	35		178.736	34.327.067
SUM 2025	4.119.168	2.056.064	420		2.062.684	34.327.067
SUM 2026	4.119.168	1.933.230	420		2.185.518	32.141.549
SUM 2027	4.119.168	1.803.045	420		2.315.703	29.825.846
SUM 2028	4.119.168	1.665.386	420		2.453.362	27.372.484
SUM 2029	4.119.168	1.518.942	420		2.599.806	24.772.678
SUM 2030	4.119.168	1.364.104	420		2.754.644	22.018.034
SUM 2031	4.119.168	1.200.019	420		2.918.729	19.099.305
SUM 2032	4.119.168	1.026.430	420		3.092.318	16.006.987
SUM 2033	4.119.168	841.945	420		3.276.803	12.730.184
SUM 2034	4.119.168	646.771	420		3.471.977	9.258.207
SUM 2035	4.119.168	439.956	420		3.678.792	5.579.415
SUM 2036	4.119.168	221.079	420		3.897.669	1.681.746
SUM 2037	1.706.111	24.190	175		1.681.746	0
TOTAL	55.250.306	16.904.610	5.635		38.340.061	0

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

9057

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.63898

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 22.037.124,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,960 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	30.07.2041
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 163.792 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	21.07.2016

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	163.827	103.611	35		60.181	21.976.943
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			166.826	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	166.861	104.030	35		62.796	21.914.147
30.03.2024	166.861	104.182	35		62.644	21.851.503
30.04.2024	166.861	107.347	35		59.479	21.792.024
30.05.2024	166.861	103.602	35		63.224	21.728.800
30.06.2024	166.861	106.744	35		60.082	21.668.718
30.07.2024	166.861	103.015	35		63.811	21.604.907
30.08.2024	166.861	106.136	35		60.690	21.544.217
30.09.2024	166.861	105.837	35		60.989	21.483.228
30.10.2024	166.861	102.134	35		64.692	21.418.536
30.11.2024	166.861	105.220	35		61.606	21.356.930
30.12.2024	166.861	101.533	35		65.293	21.291.637
SUM 2024	1.999.298	1.253.391	420		745.487	21.291.637
30.01.2025	166.861	104.864	35		61.962	21.229.675
28.02.2025	166.861	97.831	35		68.995	21.160.680
30.03.2025	166.861	100.876	35		65.950	21.094.730
30.04.2025	166.861	103.913	35		62.913	21.031.817
30.05.2025	166.861	100.261	35		66.565	20.965.252
30.06.2025	166.861	103.276	35		63.550	20.901.702
30.07.2025	166.861	99.641	35		67.185	20.834.517
30.08.2025	166.861	102.631	35		64.195	20.770.322
30.09.2025	166.861	102.315	35		64.511	20.705.811
30.10.2025	166.861	98.707	35		68.119	20.637.692
30.11.2025	166.861	101.662	35		65.164	20.572.528
30.12.2025	166.861	98.072	35		68.754	20.503.774
SUM 2025	2.002.332	1.214.049	420		787.863	20.503.774
SUM 2026	2.002.332	1.167.139	420		834.773	19.669.001
SUM 2027	2.002.332	1.117.413	420		884.499	18.784.502
SUM 2028	2.002.332	1.064.867	420		937.045	17.847.457
SUM 2029	2.002.332	1.008.894	420		993.018	16.854.439
SUM 2030	2.002.332	949.759	420		1.052.153	15.802.286
SUM 2031	2.002.332	887.086	420		1.114.826	14.687.460
SUM 2032	2.002.332	820.815	420		1.181.097	13.506.363
SUM 2033	2.002.332	750.312	420		1.251.600	12.254.763
SUM 2034	2.002.332	675.771	420		1.326.141	10.928.622
SUM 2035	2.002.332	596.776	420		1.405.136	9.523.486
SUM 2036	2.002.332	513.209	420		1.488.703	8.034.783
SUM 2037	2.002.332	424.392	420		1.577.520	6.457.263

Fortsetter på neste side

Dato: 18.01.2024 Sidenr. 3 00955592611
Linderud Borettslag Ii , Epost:, post@nordberg-eiendom.no

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2038	2.002.332	330.432	420		1.671.480	4.785.783
SUM	2039	2.002.332	230.866	420		1.771.046	3.014.737
SUM	2040	2.002.332	125.497	420		1.876.415	1.138.322
SUM	2041	1.160.449	21.882	245		1.138.322	0
TOTAL		35.197.059	13.152.550	7.385		22.037.124	0

KV006

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

9057

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00955592611

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.81047

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 7.029.488,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,970 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	24 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	30.11.2048
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 43.447 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	30.11.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	43.482	33.050	35		10.397	7.019.091
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			44.502	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	44.537	33.226	35		11.276	7.007.815
30.03.2024	44.537	33.315	35		11.187	6.996.628
30.04.2024	44.537	34.372	35		10.130	6.986.498
30.05.2024	44.537	33.214	35		11.288	6.975.210
30.06.2024	44.537	34.267	35		10.235	6.964.975
30.07.2024	44.537	33.112	35		11.390	6.953.585
30.08.2024	44.537	34.160	35		10.342	6.943.243
30.09.2024	44.537	34.109	35		10.393	6.932.850
30.10.2024	44.537	32.959	35		11.543	6.921.307
30.11.2024	44.537	34.002	35		10.500	6.910.807
30.12.2024	44.537	32.854	35		11.648	6.899.159
SUM 2024	533.389	402.640	420		130.329	6.899.159
30.01.2025	44.537	33.980	35		10.522	6.888.637
28.02.2025	44.537	31.744	35		12.758	6.875.879
30.03.2025	44.537	32.778	35		11.724	6.864.155
30.04.2025	44.537	33.813	35		10.689	6.853.466
30.05.2025	44.537	32.672	35		11.830	6.841.636
30.06.2025	44.537	33.702	35		10.800	6.830.836
30.07.2025	44.537	32.563	35		11.939	6.818.897
30.08.2025	44.537	33.590	35		10.912	6.807.985
30.09.2025	44.537	33.537	35		10.965	6.797.020
30.10.2025	44.537	32.402	35		12.100	6.784.920
30.11.2025	44.537	33.422	35		11.080	6.773.840
30.12.2025	44.537	32.292	35		12.210	6.761.630
SUM 2025	534.444	396.495	420		137.529	6.761.630
SUM 2026	534.444	388.309	420		145.715	6.615.915
SUM 2027	534.444	379.629	420		154.395	6.461.520
SUM 2028	534.444	370.472	420		163.552	6.297.968
SUM 2029	534.444	360.684	420		173.340	6.124.628
SUM 2030	534.444	350.365	420		183.659	5.940.969
SUM 2031	534.444	339.425	420		194.599	5.746.370
SUM 2032	534.444	327.871	420		206.153	5.540.217
SUM 2033	534.444	315.548	420		218.476	5.321.741
SUM 2034	534.444	302.539	420		231.485	5.090.256
SUM 2035	534.444	288.751	420		245.273	4.844.983
SUM 2036	534.444	274.177	420		259.847	4.585.136
SUM 2037	534.444	258.658	420		275.366	4.309.770
SUM 2038	534.444	242.260	420		291.764	4.018.006
SUM 2039	534.444	224.880	420		309.144	3.708.862

Fortsetter på neste side

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2040	534.444	206.501	420		327.523	3.381.339
SUM 2041	534.444	186.952	420		347.072	3.034.267
SUM 2042	534.444	166.282	420		367.742	2.666.525
SUM 2043	534.444	144.376	420		389.648	2.276.877
SUM 2044	534.444	121.202	420		412.822	1.864.055
SUM 2045	534.444	96.574	420		437.450	1.426.605
SUM 2046	534.444	70.518	420		463.506	963.099
SUM 2047	534.444	42.908	420		491.116	471.983
SUM 2048	486.074	13.706	385		471.983	0
TOTAL	13.311.675	6.271.722	10.465		7.029.488	0

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

1. Vedtekter
2. Ordensregler
3. Vaskeri-instruks
4. Avtale om Hundehold
5. Utleiesøknad
6. Garasjekontrakt
7. Sykkelbod-instruks
8. Vaktmesterinstruks
9. BRANN og rømningsveier
10. Leilighetenes tekniske anlegg

Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2023-03-28

Oversikt

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

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene **gnr. 88, bnr. 286 og 300** i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget.
Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.
Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt **Borettslagsloven**.
(→ LOV 2003-06-06 nr. 39: http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html)

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

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

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

b) Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

a) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.

b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

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

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

b) Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.

c) Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.

d) Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**
Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

a) Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers boansiennitet hvilken søker som får overta andelen.

b) Ved lik ansiennitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.

c) Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansiennitet når særlige grunner tilsier det.

d) Andelseier som overtar ny andel må avhende sin tidligere andel innen ett år.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

a) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.

b) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.

c) Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).

d) En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

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

a) Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.

b) Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.

c) Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjennelse. I tillegg kan andelseieren leie ut hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.

d) Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom
1) Andelseieren er en juridisk person, *eller*
2) Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, *eller*
3) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, *eller*
4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapsloven §68 eller Husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

4.5 Godkjennelse av utleie

a) Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

b) Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

a) Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.

b) Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.

c) Rør (synlige og innstøpte) på baderom, etter stoppekran / frem til sluk. Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.

d) VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.

e) Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

b) Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.

c) Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

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

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

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

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

6.3 Reparasjoner og utskifting
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:
a) Vinduer, herunder termoruter,
b) Radiatorer,
c) Ytterdører til boligene,
samt reparasjon eller utskifting av:
d) Sluk på bad,
e) Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
f) Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
g) Garasjer.

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

6.4 Erstatningsansvar
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, ref. Borettslagsloven §5-18.

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader
Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.
Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, ref. Borettslagsloven §6-1.

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

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

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

11.2 Styremøter

a) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.

e) Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.

f) Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.

g) Styret skal føre protokoll over styrets saker.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

a) Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

b) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.

c) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og når 3 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

d) Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.

e) Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til.
Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

c) Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.

d) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

a) Varsel om at ordinær generalforsamling skal holdes sendes andelseierne minst **8** uker før den holdes.

b) Forslag/saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret minst **5** uker før den holdes.

c) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

d) Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

a) Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.

b) For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.

c) Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen. Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

a) Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 29. august 1961,
og siden revidert i 1968, 1971, 1977, 1996, 1999, 2002 og 2003.

b) Totalrevisjon iht. ny Lov om burettslag av 6. juni 2003
er vedtatt i generalforsamling 4.april 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.

c) Generalforsamlingen 29. mars 2016 vedtok ett års maksimaltid ved bytte av andel, §**3.2** d).

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

e) Generalforsamlingen 28. mars 2023 vedtok endringer i:
§3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. Borettslagsloven §4-12
Overdragelser der forkjøpsrett ikke gjelder - loven kan ikke fravikes.
§4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt. c):
Endret iht. Borettslagsloven §5-4

Linderud Borettslag II

ORDENSREGLER

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

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen med bygninger til enhver tid holder god stand, og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer orden, ro og trygghet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, gjelder følgende ordensregler.

LEILIGHETENE

1. Enhver har krav på nattero mellom kl. **23:00** til kl. **06:00**.
Håndverksarbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. **20:00** hverdager og kl. **18:00** lørdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
På jule-, nyttårs- og påskeaften er slikt arbeid ikke tillatt etter kl. **17:00**.
Akuttreparasjoner kan likevel utføres.

2. Andelseierne har plikt til å bruke leiligheten, teknisk utstyr og apparater på en slik måte at naboene ikke sjeneres.
   - Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.
   - En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.

3. Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.
   - Vannkraner som lekker eller støyer kraftig må repareres snarest.
   - Sluk på badet må renses snarest hvis vann kommer opp ved tømming.
   - Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett for å hindre vanngjennomtrengning.
   - Ved renovering av bad skal den ansvarlige utførende ha våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.
   - Entrédør skal ha navneskilt

4. Klage på overtredelser av forhold nevnt ovenfor skal meldes skriftlig til styret.
Ved akutt behov kontaktes blokkens styremedlem, vaktmester eller i siste instans politiet.

5. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig verkstedvirksomhet av noe slag.

BYGNINGENE

6. Ytter- kjeller- og boddører skal være låst døgnet rundt.
I kjellerganger, vestibyler og trappeganger skal det ikke settes sykler, barnevogner, kjelker e.l.
Kjellerboder er kun for lagerbruk – Det er ikke tillatt å benytte disse som oppholdsrom.

7. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt.
Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.

8. Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger o.l.
må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.

9. Vaskeriene skal brukes etter de instrukser og bestemmelser som til enhver tid gjelder, se instruksen for vaskeri. (Vasketider: 07:00–23:00 hverdager, 07:00–18:00 lørdager, 11:00-19:00 søndager)

RENHOLD OG SØPPEL

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

    Søppel skal ikke lagres / hensettes på trappeavsatser, i fellesområder, eller utendørs.

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

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

UTEOMRÅDET

12. Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.
    - Ballspill er ikke tillatt på gårdsplasser eller inne i vestibyler.
    - Reglene om ro i pkt. 1 gjelder også uteområdene, inkludert lekeplasser.
    - Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
    - Mat til fuglene må ikke legges ut, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

13. Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede felter. Oppstilling andre steder vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

    Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt. Reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på borettslagets område dersom dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper.

DYREHOLD

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

DIVERSE

15. Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Det samme gjelder hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

17. Generalforsamlingen kan endre ordensreglene. Styret kan endre anvisningene nevnt i parentes.

* * *

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

Linderud Borettslag II

VASKERIINSTRUKS

1. **Vasketidene** er:
   07:00–23:00 hverdager, **07:00–19:00 lørdager** og **11:00–19:00 søndager**.
   Utenom disse tidene og på andre helligdager skal IKKE vaskeriene benyttes pga. støy fra maskinene.
   NB! Siste vask og tørk må startes innen kl. 22:00 hverdager; 18:00 lørdager/ søndager) for å bli ferdig før stengetid. Etter dette tidspunktet er start sperret.
2. **Tilgang** til maskinene gis ved bruk av **ID-brikke** på berøringsterminal.
   En brikke fungerer kun i én bestemt blokk.
   Brikke bestilles fra vaktmester ved SMS til 971-99923 eller e-post til «vaktmester@Linderudbo.no». Man får da også en ID for internet-pålogging.
   Oppgi: Navn, e-Post, Leilighets-nr. og Erich Mogensøns vei nr.
3. **Penger for vask/tørk** fylles på ID-brikken av brukeren selv:
   - Via nettsiden «**vasketid.no**».Ved pålogging, angi Borettslag = «Linderud2» og avdeling = «EM18», «EM24», «EM30» eller «EM36».
   - Via telefon-app «**EasyLaundry**».
4. **Reservering av tid** på vaskemaskiner og tørketromler kan skje på Terminalen i vaskeriet, via nettsiden «vasketid.no» eller i «EasyLaundry» app.
   En leilighet tillates å reservere maksimum 2 vaskeperioder på én dag.
5. **Fremmøte**: Hvis vasking ikke er startet innen 15 min. etter reservert starttid er det fritt frem for andre å benytte de reserverte maskinene.
6. **Bruksanvisninger** for maskinene er oppslått på vegg eller på apparatene. Følg disse!
7. **Maskinene skal IKKE benyttes til:** Gulvmopper, Gulvtepper, Filleryer e.l.
8. **Vaskeriet skal IKKE brukes til betalte oppdrag** for folk utenfor Borettslaget.
9. **Rengjøring og rydding etter bruk**:
   – Vaskemaskin og tørketrommel skal tørkes av utvendig.
   – Gulvet skal moppes.
   – Rengjør tørketromlenes lofilter.
   Hovedrenhold av vaskeriene utføres av det samme firmaet som vasker oppganger og vestibyler.
10. **Døren** fra oppgangen inn til vaskeriet skal holdes lukket for å begrense støy.
11. **Lyset** skal være slukket når ingen er til stede vaskeriet.
12. **Bordene** skal ikke benyttes til å sortere uvasket tøy på.
13. **Alt tøy skal fjernes fra vaskeriet ved vasketidens slutt**. Ingen tørking her !
14. **Barn** bør om mulig ikke være i vaskeriet.
15. **Husdyr** er ikke tillatt i vaskeriet. Det inkluderer hund og katt.
16. **Feil eller mangler** meldes ved e-post til Vaktmester-L2@Linderudbo.no, ved SMS til 971 99923, eller med lapp i grønn styrepostkasse i vestibyle.

Husk: Hold orden!

Vaskeriinstruksen er utarbeidet av styret i Linderud borettslag II og revidert 2002-03-19, 2009-01-17, 2010-07-13, 2012-06-01, 2018-09-12, 2018-09-12, 2020-05-03, 2020-06-24, 2021-05-09.

Linderud Borettslag II

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier: .....

Erich Mogensøns vei ..... Leilighet nr. .....

er gitt adgang til å holde hund, type: .....

Hundens navn: ..... Fødselsår: .....

Betingelser:

1. Hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger og heiser. Den skal luftes utenfor borettslagets område.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes hund måtte påføre Linderud Borettslag II, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster- og grøntanlegg etc.
3. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger og heiser, på veier, plener m.v.
4. Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere på lukt eller bråk, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at hunden må fjernes fra leiligheten.
5. Følgende raser krever skriftlig tillatelse fra borettslagets styre:
   Amstaff, Dobermann, Grand Danois, Grønlandshund, Riesenschnauzer, Rotweiler, Schäfer, St. Bernhardshund.
6. Raser nevnt i pkt. 5 skal ha gjennomgått dressurkurs. Attest for gjennomgått kurs sendes borettslagets styre.
7. Hunden må ikke være alene i leiligheten uten å være trent for og fortrolig med dette, og da normalt ikke lenger enn 8 timer sammenhengende.
8. Hunden bør ikke luftes av mindreårige barn, og skal fortrinnsvis luftes og føres av husstandens medlemmer.
9. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene. Dersom reglene ovenfor ikke blir overholdt, vil hunden bli forlangt fjernet med tre måneders varsel.
10. Borettslagets styre avklarer evt. uenighet hos beboerne om tolkning av disse reglene. Det vises forøvrig til:
    Lov om hundehold - LOV-2003-07-04-74,
    og Lov om burettslag - LOV-2003-06-06-39 §5.11.

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, ... / .....20.....

..... Linderud Borettslag II

..... Andelseier

Linderud Borettslag II

SØKNAD OM UTLEIE

1. Andelseier: .....
   Erich Mogensøns vei nr. ..... Leilighet nr. ..... Andel nr. .....
2. Andelseiers adresse under utleieforholdet: .....
   .....
   Telefon: ..... Epost: .....
   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.
3. Ansvarlig leietaker: .....
   Telefon: ..... Epost: .....
4. Årsak til utleie er: .....
   .....
5. Andelseier er fortsatt ansvarlig for at månedlig husleie for hans/hennes andel blir innbetalt til Linderud Borettslag II.
6. Leietaker skal gis en kopi av vedtekter og ordensregler for Borettslaget. Andelseier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer disse.
   Dokumentene kan hentes fra Borettslagets nettsted www.Linderudbo.no/L2/. Eier skal selv ha dokumentene tilgjengelige i tilfelle tvister oppstår. Ved behov for trykte eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.
7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.
8. Utleien varer fra og med ..... til og med .....
9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

..... Andelseier

..... Leietaker

Linderud, ... / ..... 20.....

.....
Styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Linderud Borettslag II for innflytting skjer. Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til andelseier, leietaker og forretningsfører.

Linderud Borettslag II

Kontrakt
for brukerrett til Borettslagets garasjer

1. Garasjeanlegget er en del av Linderud borettslag II
   Kun borettslagets andelseiere kan få brukerrett til garasje. Ingen andelseier kan ha brukerrett til mer enn 1 - en - garasje.
   Linderud borettslag II v/styret disponerer likevel et nødvendig antall garasjer for vaktmester og vaktmesterutstyr.

2. Brukerrett til garasje tildeles på søknad etter forutgående kunngjøring. Søkernes boansiennitet legges til grunn for innbyrdes rangering.
   Bytte av garasje kan skje. Bytte skjer også etter boansiennitet

3. Ved tildeling innbetales et rentefritt depositum. I tillegg betales en månedlig leie.
   Såvel depositum som leie fastsettes av styret.

4. Garasjen skal brukes til oppstilling av registrert bil/motorkjøretøy som andelseier eller et av husstandsmedlemmene disponerer.

5. Linderud borettslag II er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder nødvendig forsikring som dekker bygningsmessige skader oppstått ved brann, innbrudd etc. Innvendig vedlikehold av garasjen påhviler brukeren, som også må rette seg etter de til enhver tid gjeldende brannforskrifter, og pålegg vedtatt av borettslagets generalforsamling. Bruker plikter å holde garasjen avlåst.
   Styret kan pålegge brukerne dugnadsarbeid.

6. Fremleie/utlån av garasjen er kun tillatt etter godkjenning av styret, og kun til borettslagets beboere. Fremleie utover 2 år kan ikke godkjennes.

7. Dersom kontrakten misligholdes kan styret si den opp med 1 - en - måneds varsel.
   Også bruker kan si opp kontrakten med 1 - en - måneds varsel.

8. Garasjen kan ikke omsettes.

9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

Denne kontrakt er inngått og underskrevet i 2 eksemplarer mellom Linderud borettslag II og bruker.

Linderud, _____ Garasje: _____ Brukers leilighet: _____

Reg.nr: _____ ☐ Elektrisk ☐ Hybrid ☐ Hydrogen ☐ Bensin ☐ Diesel Brukers telefon: _____

_____ For styret

_____ Bruker

Linderud Borettslag II



Instruks for

SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

I vintersesongen kan også akebrett, ski o.l. oppbevares her.

Sykler, barnevogner og annet i boden
SKAL være permanent merket
med eierens navn og telefonnummer
og gjerne også med oppgang og etasje.
Merkelapp/skilt må sitte skikkelig fast!

Det er ***ikke plass til*** avlagte sykler/vrak/deler,
og absolutt ikke til
bildekk, møbler, bygningsmaterialer mm.

Uvedkommende eller umerkede gjenstander fjernes uten varsel !

2018-05-23

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

Vaktmester er ansatt av Linderud borettslag II. Nærmeste overordnede er borettslagets styre, samt i gitte situasjoner borettslagets forretningsfører.
Styret kan endre denne instruksen.

2. Forholdet til andelseiernes plikter

Vaktmester skal til enhver tid påsé at det er god orden i blokkene med tilliggende uteområder, og at andelseierne overholder sine plikter med hensyn til renhold av og ryddighet i trappeoppganger, vaskerier og andre fellesarealer.

Vaktmester skal påse at ikke uvedkommende ting blir stående i kjellerganger og fellesrom.

Vaktmester skal, i samarbeid med styret, håndheve det som står i ordensregler og vedtekter for borettslaget.

3. Utvendige områder

Om vinteren skal vaktmester på en forsvarlig måte utføre snørydding og strøing av stikkveier, foran inngangsdører, på parkeringsplass, foran garasjer, og ellers der det er nødvendig.

Om sommeren skal vaktmester holde de utvendige områdene i orden til enhver tid, utføre feiing / spyling rundt blokkene og av stikkveier, og klippe plener, hekker, busker og trær.

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

Vaktmester skal sjekke lekeapparatene mht. sikkerhet, og om nødvendig foreta enklere utbedringer.

Vaktmester skal holde øye med borettslagets anlegg, som sluk og avløp

4. Bygninger

Vaktmester skal hyppig etterse ytterdørenes elektriske låser og døråpnere, som er utsatt for stor slitasje. Ved behov skal det skiftes pakninger, kraner og flottørkraner.

Vaktmester skal påse at alle ruter i kjellervinduer og inngangspartier er hele, og sørge for at kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær.

Vaktmester skal kontrollere taktekking og taksluk rutinemessig, iht. vedlikeholdsplan.

5. Innendørs tilsyn

Vaktmester skal skifte elektriske lamper og sikringer når disse er utbrent.
Vaktmester skal føre tilsyn med vaskeriene, og stake vasker og sluk ved behov.
Feiing av kjellerganger skal skje når nødvendig.

6. Teknisk anlegg

Vaktmester skal føre tilsyn med borettslagets maskiner i fyrhus, vaskerier og ventilasjonsrom, med heisene, og med øvrig maskinelt utstyr.
Smøring av motorer, utskifting av vifteremmer osv. skal skje iht. vedlikeholdsplan.

Vaktmester skal føre tilsyn med alle tekniske anlegg for sentralvarme.
Vaktmester plikter å gjøre sitt beste for at varmereguleringen skjer med best mulig økonomi, og skal følge den instruks som er gitt for bruk og stell av anleggene.

7. Avfall

Vaktmester skal påse at søppel og annet avfall anbringes kun i de beholderne som er bestemt for dette. Søppelkasser skal tømmes ved behov. Søppel i fellesområdene inne og i fellesarealene ute skal fjernes.
Vaktmester skal føre tilsyn med containere og beholdere for kildesortert avfall:
papir/papp, glass/metall og matavfall/plast/restavfall, og varsle renholdsverket om tømming hvis beholderne nærmer seg fulle.

8. Retting og melding av feil

Vaktmester skal være andelseierne behjelpelig med å rette forekommende feil ved borettslagets anlegg og innretninger som krever øyeblikkelig utbedring.
Hvis mulig og ønskelig skal vaktmester utføre mindre vedlikeholdsarbeid på bygg, anlegg og utstyr.

Vaktmester plikter å sørge for opplåsing av dører for håndverkere og servicepersonell.

Vaktmester må snarest melde fra til styret eller forretningsfører om større mangler som oppdages, og som man mener det er påkrevet å utbedre.
Utbedring av mindre mangler iverksettes av vaktmester direkte.

9. Verktøy og rekvisita

Vaktmester er ansvarlig for verktøy og rekvisita som er anskaffet av borettslaget.
Begge deler skal oppbevares ordnet, slik at de lett kan gjenfinnes ved behov for bruk.
Materiellet skal sikres mot bruk av uvedkommende, og mot at andre kan skade seg på det.

10. Øvrige oppdrag

Vaktmester skal utføre de øvrige oppdrag som styret eller forretningsfører gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterarbeidet.

Vaktmester skal vise villighet til å yte rådgivning og assistanse til den enkelte beboer når dette relateres til borettslaget. Assistanse utover dette, og som har med den enkelte andel å gjøre, kan vaktmester utføre mot betaling fra den enkelte beboer. Slikt arbeid skal skje utenom arbeidstiden, unntatt i akutte tilfeller.

11. Vaktordning/Boplikt

For å få en tilfredsstillende vaktordning har hovedvaktmester boplikt i borettslaget, som stiller tjenestebolig til disposisjon. Vaktordningen innebærer at en vaktmester har beredskapsvakt, også på lørdager og helligdager. I vinterhalvåret er behovet spesielt snørydding og feilretting på varmeanlegg. Hele året gjelder ansvar for flagging på offisielle flaggdager, ved begravelser og ved andre passende anledninger.

Hensikten med boplikten er at vaktmester har nærhet til det som skjer i borettslaget, og ved særlig behov må kunne rykke ut utenfor arbeidstiden.
Det presiseres at vaktmester ikke skal forstyrres på fritiden med oppdrag som godt kan vente til arbeidstidens start.

Beredskapsvakt forstås som tilgjengelighet innenfor rimelig tid ut fra de behov som kan oppstå i en vaktmestertjeneste. Den gjelder som en hovedregel, og kan justeres etter behov i samråd med styret. Arbeidsmiljølovens krav må ivaretas.

12. Samarbeid.

Vaktmester i borettslaget rapporterer direkte til styret, og setter opp en vaktplan for minimum et halvår. Denne planen forelegges styret, og bekjentgjøres for andelseierne. Endring av planen må godkjennes.

Vaktmester bør tilstrebe et normalt godt forhold til den enkelte beboer.

I forhold der det kan oppstå uregelmessigheter mht. forståelsen av arbeids- og vaktfordelingen, må dette løses i samarbeid med borettslagets styre.

13. Arbeidsforhold

Bruk av overtid anses å være unødvendig i det daglige arbeid. Planlagt overtid må avtales med arbeidsgiver. Avtale er likevel ikke nødvendig i tilfeller der det kreves øyeblikkelig innsats.

Det forventes at vaktmester har forståelse for at en fri stilling krever tilsvarende ansvar.

Til enhver tid gjelder bestemmelser/tariffavtale for Norsk kommuneforbund (Fagforbundet Oslo og Omegn Vaktmesterforening).

Ved eventuelle tvister om forståelsen av denne instruksen, gjelder Arbeidsmiljøloven og nevnte tariffavtale.

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

BRANN og RØMNINGSVEIER

HVIS DET BRENNER:

1. **Sørg for å varsle andre i leiligheten slik at de kan komme seg ut.**
2. **Varsle brannvesenet på telefon 110.**
   Oppgi nøyaktig adresse, inkludert etasje. Dette kan du også lære barna.
3. **Prøv å slukke.**
   Det er viktig å rette slukkemiddelet mot roten av flammen.
4. **Orientér brannvesenet når de kommer.**
   Si i fra dersom noen ikke har klart å komme seg ut av huset.

RØMNINGSVEIER:

5. Normalt kan **trappegangene** benyttes for å komme seg ned og ut. Disse har nødlys i tilfelle strømbrudd. Det skal være fri passasje, uhindret av sykler, barnevogner o.l.
6. I **4. og 8. etasje** er det **tverrganger** mellom de tre trappegangene i hver blokk.
   Forsøk en annen trappegang hvis det er for mye røyk der du er.
7. Dersom leilighetens inngangsdør ikke kan nås, finnes i siste instans **nødveier** mellom leilighetene **via balkongene**.
   - Endeleiligheter har luke i gulvet ved endeveggen og stige på veggen på balkongen under.
   - Midtleilighetene har en luke i betongveggen mot motstående leilighet og oppgang.
     Denne er dekket av en porøs plate på hver side som kan sparkes ut i nødstilfeller.
8. **HEISER** skal ikke benyttes under brann.
   Heissjakten kan være fylt av røyk, og heisen kan stanse slik at man ikke slipper ut.
9. Brannvesenet anbefaler IKKE montering av branntau i så høye blokker som våre.

SLUKKING m.m.:

10. **BRANNSLANGE** med vann finnes i hver leilighet: **i skap under kjøkkenvask, eller på bad**.
    For vestibyle og inngang er det brannslange på første trappeavsats i hver oppgang.
    Vann er fint til å slokke branner i møbler, papir og treverk med, men husk at vann ikke må benyttes ved brann i fettgryter eller i væsker/kjemikalier.
11. **BRANNSLUKKER** anbefales i hver leilighet. Som regel benyttes et 6 kilos pulverapparat.
    Slike apparater må ettersees årlig, og etterfylles ved behov. Se anvisning på apparatene.
12. **LUKK dører og vinduer** hvis brennede rom forlates, slik at brannen ikke får oksygen.
    Dermed dempes / kveles den, og spredning begrenses.
13. Ved brann i **ELEKTRISKE** apparater eller ledninger skal støpsel trekkes ut, eller strømmen slås av i sikringsskapet.
14. **BRANNVARSLER** (røykvarsler) er påbudt, med minst én i hver leilighet.
    Borettslaget har montert en optisk og en ionisk røykvarsler i hver leilighet først i 2006.
    Disse har 10-års batteri. Husk kontroll månedlig: Trykk og hold knappen inntil varsellyd.
    Ved defekt brannvarsler, kontakt vaktmester for utbytting.

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Informasjon om brannvern: www.brannvernforeningen.no

Er din bolig brannsikker ?

SJEKKLISTE



		JA	NEI	
1	Røykvarsleren fungerer, og det er skiftet batteri i løpet av det siste året.	☐	☐	Alle boliger skal ha minst en røyk-varsler - flere anbefales. Test røyk-varsleren månedlig. Bytt batteri årlig!
2	Boligen har slokkeutstyr, og du har lest bruksanvisningen nøye.	☐	☐	Alle boliger skal ha håndslokke-apparat eller husbrannslange. Les bruksanvisningen!
3	Rømningsveier er åpne, lett tilgjengelige og ikke blokkerte.	☐	☐	Se til at rømningsveiene er ryddet. Ved brann må du kunne komme deg raskt ut uten å bruke nøkkel.
4	Lysestaker og lysmansjetter er av ubrennbart materiale.	☐	☐	Fjern brennbare lysestaker og lys-mansjetter. Slokk alltid stearinlyset før du forlater rommet!
5	Sikringene er fast tilskrudd, ikke for varme og de "går" sjelden.	☐	☐	Dersom noe er galt med sikringene, kontakt elektriker for å sjekke det elektriske anlegget.
6	Komfyren er alltid under oppsyn når du lager mat.	☐	☐	Mange branner skyldes tørrkoking. Blir du avbrutt mens du lager mat - slå av komfyren!
7	Du passer på at elektriske ovner ikke er tildekket av klær, gardiner og andre brennbare ting.	☐	☐	Pass på at ovnene er plassert i trygg avstand fra brennbart materiale. Ovnene må ikke tildekkes!
8	Du fyrer riktig, og tømmer aske på forsvarlig måte.	☐	☐	Fyr med tørr ved og ha alltid god trekk. Aske kan være brannfarlig i flere dager - tøm aske forsvarlig!



Svarer du nei på noen av punktene, bør du gjennomføre de tiltak som er foreslått.

VED BRANN, RING 110 !

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene
- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL: 2
1. BADEROM 3
1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN 3
1.2 BYTTING AV SLUK 3
1.3 RENSING AV SLUK 3
2. VENTILASJON - AVTREKK 3
2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE 3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM. 3
3. VANN OG AVLØP 4
3.1 KJØKKEN 4
3.2 BAD 4
3.3 ANDRE 4
4. OPPVARMING - VARMEMÅLING 5
4.1 RADIATORER 5
4.2 VARMTVANN 5
5. ELEKTRISK TILFØRSEL 6
6. TV-KABELANLEGG 6
6.1 DRIFTSANSVAR 6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER 6
7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG 6
8. TELEFONKABEL 7
9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG 7
10. BALKONG 7
10.1 BALKONGDØR 7
10.2 INNGLASSING 7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP 7
10.4 MARKISE 7
11. HEISER 8
12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE 8
13. REFERANSER / LINKER 8

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.
Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og før man starter oppussing.
Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.
Vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i Borettslagets vedtekter, §5 og §6 (revidert 2006-04-04).

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

Endrede forskrifter for arbeid på bad trådte i kraft fra juli 2010.

Ved renovering skal Byggebransjens våtromsnorm **BVN** følges:

→ Det skal monteres godkjent membran i gulv og vegger. Dette skjer på andelseiers regning.

→ Arbeidet skal utføres av håndverker med våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.

→ Oppussing av bad skal meldes på forhånd til Borettslaget for å sikre fagmessig utførelse.

1.2 Bytting av sluk

Våre avløpsrør ble fornyet etter Dakki-metoden i 2010, og sluk/avløp fra bad er dermed belagt med epoxy innvendig. Dette kompliserer utskifting av sluk.

I samråd med folk fra Dakki m.fl. har vår rørlegger nå funnet en fremgangsmåte for å bytte ut sluk som er Dakki-behandlet. Pris (2014): 11.500 kr + MVA.

→ Ingen får bytte sluk på egen hånd, fordi dette krever spesialkompetanse. Borettslagets utvalgte rørlegger skal vurdere behov og utføre utskiftinger.

- Hvis bytte er påkrevet betaler LBR2 hele kostnaden, iht. vedtektenes §6.3.
- Hvis bytte ikke er påkrevet, men likevel ønskes, vil LBR2 betale halve kostnaden.

1.3 Rensing av sluk

- Andelseier har ansvar for å rense sluket på badet for hår og skitt slik at det tar unna vannet fra badekar, dusj og håndvask (ordensreglenes §3).

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

a) Ventiler for frisk luft inn finnes i overkant av en del av vinduene, samt på yttervegg på kjøkken og i begge soverom. I tillegg kan man selvsagt ha vinduer på gløtt.
b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad

Det frarådes sterkt å stenge alle ventiler for tilførsel av friskluft, siden avtrekket da vil gi undertrykk i leilighetene, og fuktighet ikke vil transporteres ut.

2.2 Avtrekk fra komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglenes §2 fastslår:

"Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg."

Årsaken er at egne vifter mot felles avtrekkskanaler vil skape overtrykk i kanalene, slik at uren luft vil blåse ut i andre leiligheter. Derfor må kjøkkenventilator ha filtre som renser luften før den slippes ut i rommet igjen. Strømmen av luft fra friskluftinntak til avtrekksventiler vil ta med seg den brukte luften.

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

a) Rørsjakten ligger inntil avløpssjakten, mot stuen.
I stuen finnes det en serviceluke i kroken mot kjøkkenet for å komme til rørene.
I sjakten ligger også kabler for TV-anlegg og fibernett.

b) Tilgang til denne luken må ikke blokkeres ved f.eks. å sette panel over -- da må man i så fall lage en luke av panel som kan fjernes ved vedlikeholdsbehov.

c) Stoppekraner og varmtvannsmåler står vanligvis under kjøkkenbenken, men på enkelte steder finnes disse i stedet bak serviceluken.

3.2 Bad

a) Rørsjakten er kombinert med avtrekk, og har en serviceluke i entréen.
Bak luken finnes stoppekraner for badet, og måler for varmtvann til badet.
Tilgang til luken må ikke blokkeres.

b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

a) Avløpsrør innkasset i entreen mot heissjakten (ikke i endeleiligheter).

b) Avløpsrør fra tak og gammelt rør til brannslanger, gjennom soverom mot vest, i annenhver leilighet. Rørene er innkasset inne i det originale garderobeskapet i hjørnet nærmest oppgangen.

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

a) Leilighetene har radiatorer i stue, på kjøkken, i soverom øst og soverom vest.

b) Hver radiator har en varmemåler som rapporterer forbruk via radiosignaler.
Forbruket kan følges på http://www.istaonline.no ved pålogging med tildelt ID.
Målerne kan også avleses manuelt ved bruk av trykknapp og display
(bruksanvisninger kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/)

c) Radiatorene har tidligere hatt manuelle reguleringsventiler. Høsten 2019 ble det skiftet til termostatventiler i alle leiligheter man kom inn i (det vil bli forsøkt skiftet i resterende leiligheter tidlig sommer 2020, når fyringssesongen er slutt).
Skalaen * 1 2•••3•••4 5 representerer temperatur, der 3 tilsvarer ca. 20 grader.
Radiatoren vil slå seg på når det er kaldere enn innstilt, og slå seg av og bli kald når ønsket temperatur er oppnådd. Bruk et termometer til å se lufttemperaturen i rommet, og finjuster termostaten til ønsket varme.

d) Hver radiator har en ventil for å tappe ut uønsket luft. Dette bør gjøres hvis radiatoren varmer dårlig, eller hvis man hører lyden av vann som renner.
En spesiell firkantnøkkel stikkes inn i enden av lufteventilen og vris. Det vil komme noe vann, så hold en boks eller flaske under mens det tappes luft.
NB! Ikke skru selve ventilen ut av radiatoren!
Luftenøkkel (5 mm firkanthull) kan kjøpes hos f.eks. Jernia eller Clas Ohlsson.

e) Enkelte andelseiere har etter eget ønske fjernet noen av radiatorene.
- Styret skal varsles før slikt gjøres, slik at varmemålere avregistreres.
- Hvis radiatorer senere ønskes remontert, må andelseieren bekoste dette selv, også etter evt. eierskifte – ved salg er demonterte radiatorer en mangel.

f) Radiatorer kan demonteres ved oppussing.
Ventilene for tilførsel og utløp må stenges først, og holdes stengt mens radiatoren er demontert. Utløpsventilen har et lokk som må skrus av før ventilen kan betjenes med Unbraco-nøkkel. Vannet i radiatoren må samles opp når koblingene skrus av.
- Ved tvil om fremgangsmåte, kontakt vaktmester.

g) Hvis andelseier selv ønsker å skifte radiator, f.eks. ved større oppussing, kontakt Vaktmester.
- Det må monteres en type som er godkjent av Borettslaget.
- Etter skifte må varmemåler monteres av firma ISTA.

4.2 Varmtvann

- Varmtvannsinntakene til kjøkken og bad har volummålere som rapporterer forbruk via radiosignaler. Målerne har tellere som også kan avleses manuelt.

5. Elektrisk tilførsel

a) Sikringsskapet er innfelt i veggen i oppgangen utenfor entredøren.

b) Andelseieren har ansvaret for elektriske installasjoner fra og med sikringsskapet, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

c) Felles stigeledninger i oppgangene er dimensjonert for 25A hovedsikringer i hver leilighet. Enkelte ønsker høyere strøm, f.eks. til induksjonskomfyr på kjøkken. Før det kan tillates må Borettslaget oppgradere felles stigeledninger og sikringer, og dette vil trolig måtte vedtas av generalforsamlingen først.

6. TV-kabelanlegg

a) Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet.

b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.

c) Andelseieren har ansvaret for kabler mellom leilighetens uttak og egne apparater, inkludert evt. forgreninger til andre rom i leiligheten.

d) Gammelt TV-uttak (TV og RADIO) som var innfelt i veggen er ikke lenger i drift, og kan fjernes om ønskelig. I 6.etg. kan kabel til uttaket fra balkongen også fjernes.

6.1 Driftsansvar

Borettslaget har vedlikeholds- og driftsavtale med firma ATMcom AS for TV-kabelanlegget og fibernettet for Internet, inkludert drift og feilretting. Feilmelding: e-post, telefon – Se våre nettsider www.Linderudbo.no/L2/, samt oppslag i vestibylene.

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

a) Borettslaget har siden 2019-04 fellesavtale for TV Grunnpakke fra Get.

b) Hver leiligheter har gjennom fellesavtalen rett til 1 stk. Get box Micro eller Get box. Dekoderen eies av Get, og andelseier er ansvarlig for utdelt dekoder overfor Get. Ved salg av leilighet kan dekoder overdras til ny andelseier, men dette skal meldes til Get Kundeservice, telefon: 21906050 eller epost leveranse.boligselskap@get.no

c) Det er mulig å melde seg ut av fellesavtalen for TV på årsbasis. Se skjema med betingelser på http://linderudbo.no/TV/TV_Fellesavtale.html

7. Fibernett: Internet-tilgang

a) Borettslaget installerte høsten 2016 **fibernett** med 4 fibre til hver leilighet. En fiber benyttes til Internet-tilgang, og en fiberswitch er installert i hver leilighet. Tre fibre er ledige for fremtidige tjenester.

b) Borettslaget har avtale med ATMcom AS om levering av Internet-tilgang, og har gjennom fellesavtale 250 Mb/s (symmetrisk) til samtlige leiligheter. Dette betales gjennom de månedlige fellesutgiftene, og er spesifisert på husleieblankettene.

c) Høyere hastighet kan bestilles fra ATMcom, og tilleggsprisen faktureres i så fall direkte fra firmaet til andelseieren.

d) Switchene mot fibernettet i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet. Krav til renseprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at andelseier ikke har adgang til å åpne boksen, og vil miste garantien hvis forseglingen brytes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den dras ut av fiberboksen. Andelseier må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing.

8. Telefonkabel

a) Kommer inn i leilighetene i røråpning i taket over entrédøren på siden nærmest heisen.
Benyttes til fasttelefon, alarmsystem, og (historisk) Internet via ADSL/VDSL.

b) Kabling og apparater inne i leiligheten er andelseierens ansvar.

c) Kabelnettet vedlikeholdes av firmaet Relacom, på oppdrag av teleoperatørene.

9. Porttelefon og ringeanlegg

a) Porttelefon til ringetablå ved ytterdør er montert i entréen på veggen mot badet. Telefonen har knapp med nøkkelsymbol til å åpne ytterdøren.

b) Ringeknapp utenfor entrédør er koblet til "ding-dong" dørklokke øverst på veggen mot badet.
NB! I noen oppganger har dørklokkene batterier som må skiftes ved behov.

10. Balkong

Bruksanvisning fra leverandørene kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/.

10.1 Balkongdør

Dette er en heve/skyvedør. For å kunne skyve døren sideveis må den være hevet:

a) Åpning: Hendelen på innsiden dreies så den peker ned. Døren kan nå skyves sideveis

b) Lukking: Døren skyves sideveis til åpningen er stengt.
Hendelen på innsiden dreies deretter så den peker opp. Døren er nå maksimalt forseglet.
Hvis man unnlater å senke døren ved lukking, vil det trekke fra døren.

c) Vedlikehold: Metallskinnen som døren glir på bør holdes ren. Evt. slagg av olje mm. fjernes med white-spirit. En ren skinne gir også mindre støy når døren beveges.

10.2 Innglassing

Den nedre delen av glassene er fast, mens den øvre delen har 6 ruter i front som kan skyves helt til siden og vris 90° slik at man får full åpning. I tillegg har sidevindu og det ene frontvinduet beslag for luftestilling.
NB! Vinduene må festes/låses slik at de ikke skades ved vind.

10.3 Regn, vann og avløp

a) I gulvet er det en rist med avløp ca. 1 meter inn fra glassene. Denne bør ikke dekkes av tepper e.l. Hvis det samler seg mye rusk og skitt under risten kan den løftes opp slik at rennen under kan rengjøres.

b) Ved regn og vind mot balkongen vil noe vann komme inn i sprekkene mellom rutene. I underkant av rutene er det en renne som samler opp dette vannet, men denne har i utgangspunktet ikke avløp. Det kan med fordel monteres en tynn slange til risten i gulvet.

c) En konstruksjonssvakhet gjør at ved regn og vind kan vann komme inn i hulrom i konstruksjonen, og det kan da dryppe noe fra beslagene i skillet mellom betongtak og den utstikkende delen av balkongen. Dessverre er det ingen kjent løsning for helt å unngå dette.

10.4 Markise

Markisen gir solskjerming på utsiden av glasset. Opp/ned styres av en elektrisk bryter som er montert like på innsiden av skyvedøren mellom stue og balkong.
NB! Ved kraftig vind må markisen rulles opp.
Vedlikeholdsansvar: Andelseier bekoster evt. reparasjoner.

11. Heiser

Borettslagets 12 heiser ble skiftet ut i perioden 2016-09 til 2018-04. Fabrikat: Schindler.

- Maksimum kapasitet: 900 Kg. Hastighet: 1,6 m/s. Automatiske skyvedører i alle etasjer.
- Alarm i kupéen med taleforbindelse til døgnbetjent vaktsentral.
- Hver oppgang har heis, med stopp i Kjeller (-1), Utgangsetasje(0) og boligetasjene 1 til 13. I midtre oppgang i hver blokk går heisen opp til taket(14). Nøkkel kreves for dette.
- Under flyttejobber kan heisen kjøres manuelt. Kontakt vaktmester for lån av nøkkel!
- **Unngå** at skitt, grus mm. legger seg i sporet for skyvedørene. Det vil kunne stoppe heisen.

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

- En "RedBox" flatrullet brannslange, under oppvaskkum på kjøkkenet, eller på badet. Slangen er fast tilkoblet en kran. Bruksanvisning står på lokket.
- To røykvarslere, 1 stk. optisk og 1 stk. ionisk. Disse er ikke tilknyttet noe felles anlegg, og varsler dermed kun lokalt. De er i utgangspunktet utstyrt med langtidsbatteri, med typisk levetid på 7 år. Defekte røykvarslere kan byttes hos vaktmester.
  Noen av batteriene er fast montert, og kan ikke tas ut uten verktøy. Ved feil der varslerne piper kontinuerlig kan batteriet frakobles ved å trekke ut en liten sort bøyle.

13. Referanser / Linker

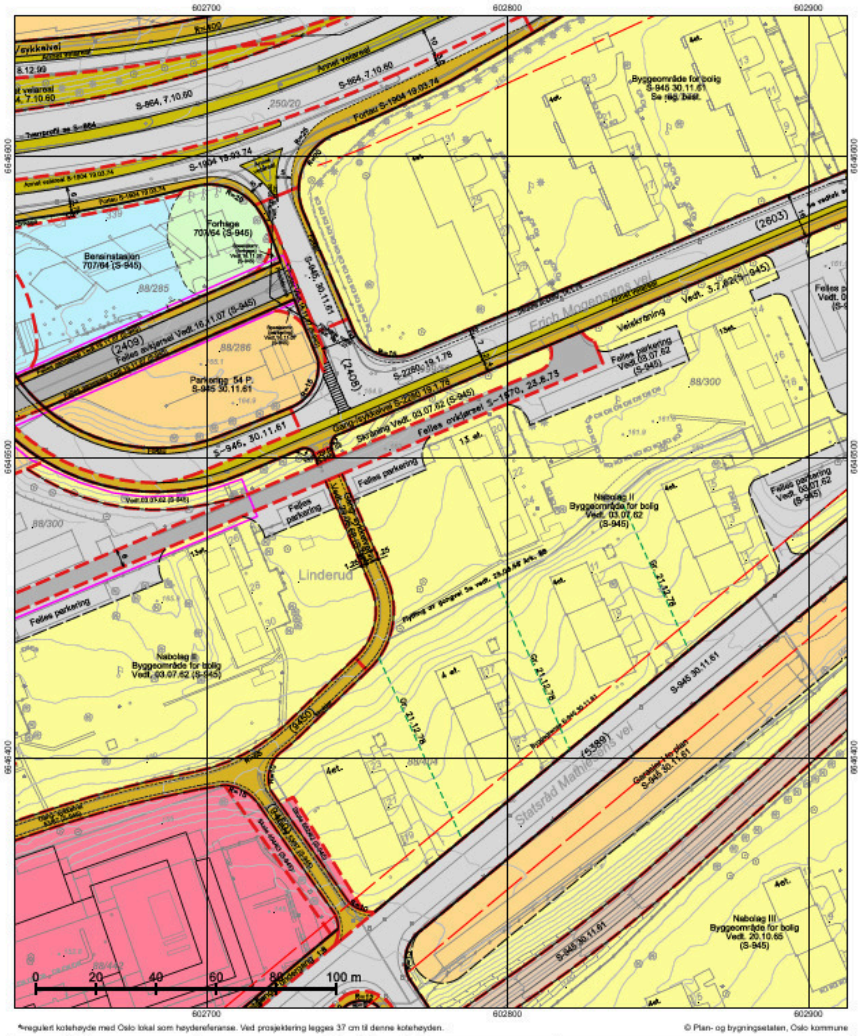
BVN: Byggebransjens våtromsnorm
→ http://bks.byggforsk.no (startside med link til Byggebransjens våtromsnorm)
→ http://bks.byggforsk.no/Updates.aspx?sectionId=3

Søknadsplikt for våtrom oppheves:
→ http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/article206026-7991.html

Fagrådet for våtrom:
→ http://www.ffv.no/

-o-

Informasjon fra kommunen


602700
602800
602900
6648600
6648500
6648400
Linderud
Erich Mogensens vei
Statsråd Matheson's vei
Nabolag II
Byggeområde for bolig
Vedt. 03.07.62
(S-945)
Nabolag III
Byggeområde for bolig
Vedt. 20.10.65
(S-945)
Nabolag II
Byggeområde for bolig
Vedt. 03.07.62
(S-945)
Byggeområde for bolig
S-945 30.11.61
Se reg. best.
Bensinstasjon
707/84 (S-945)
Forhage
707/84 (S-945)
Parkering 54 P.
S-945 30.11.61
Felles parkering
Vedt. 03.07.62
(S-945)
Felles parkering
Vedt. 20.10.65
(S-945)
Felles parkering
Vedt. 03.07.62
(S-945)
Felles avkjørsel
Vedt. 19.11.07 (S-945)
Felles avkjørsel
Vedt. 03.07.62 (S-945)
Felles avkjørsel
S-2290 19.11.76
Vedt. 3.7.62 (S-945)
Veiskråning
Annet veiareal
Fortau
Gangveg
Gc. 21.12.76
Gangveg
S-945 30.11.61
Gangveg
S-945 30.11.61
Gangveg
S-945 30.11.61
Gangveg
S-945 30.11.61
Gangveg
S-945 30.11.61
Annet veiareal
S-864, 7.10.60
Annet veiareal
S-1904 19.03.74
Fortau S-1904 19.03.74
Sykkelvei
Annet veiareal
S-864, 7.10.60
Tverrprofil se S-864
Annet veiareal S-1904 19.03.74
Fortau S-1904 19.03.74
Annet veiareal
Annet veiareal
Annet veiareal



Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138703/86505990
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidsted	CC/1 Limerud,	61/1366
Arbeidets art	Boligblokk m/butikker og garasje i 4 etasjer (enlivene i 12 et.) S.K.	2477-61
Byggherre	Statstjenestemennenes Boligbyggelag, Oslo-kontor, Kristian Augusts gate 15.	
Byggeleder	Ark. F.S. Platou, Uelands gate 23, Oslo.	

Oversendes i anledning
brukstillatelse/~~ferdigbesiktigelse~~.

11 JAN 1964

R. Valder

AHj/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Brukstillatelse anbefales.

Oslo Helseråd, 15. januar 1964

J. Nilsen
bm.

A. Kjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 FEB 1964

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av butikklokaler

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Erich Mogensøns vei 14-16-18.	Gnr. 88, bnr. 1.	68/122.

Byggherre | Ansvarshavende

Herr Frank Nilsen
Erich Mogensøns vei 14-16-18.

OSLO-5.

Dato 17. februar 1969.

GA/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Avd.ved. 6000. 2993268. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer og balkongdører m.m. / boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Erich Mogensønsvei 14-18	088/0300	87/0688-0

Byggherre
Linderud Borettslag II
Erich Mogensønsvei 12

0594 OSLO 5

Ansvarshavende
Arne T. Knutsen
Bjørknesveien 8

1926 HOGSET

Dato 24.04.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arild R. Johannessen
bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Linderud Brl.II Al, v/T.Solberg

Erich Mogensøns vei 36-1
0594 OSLO

Dato: 30 OCT 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9601811-9 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode:

Byggeplass:	ERICH MOGENSØNS VEI 14 16-18	Eiendom:	88/300
Tiltakshaver:	Linderud Brl.II AL,v/T.Solberg	Adresse:	Erich Mogensøns vei 36-1 ,0594,Oslo
Søker:	Kielland, Per siv. ark	Adresse:	Sagveien 21, 0458, Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkongutvidelse

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch- Olsen
Overingeniør

Mohammad Gouravan
Saksbehandler

Likelydende brev til byggherre og ansvarshavende.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6093.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 27.09.2018

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

Byggeplass:	ERICH MOGENSØNS VEI 14 OG 18	Eiendom:	88/300
Tiltakshaver:	LINDERUD BORETTSLAG II	Adresse:	v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS,, Vollebekkveien 2b, 0598 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erich Mogensøns vei 14-18

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

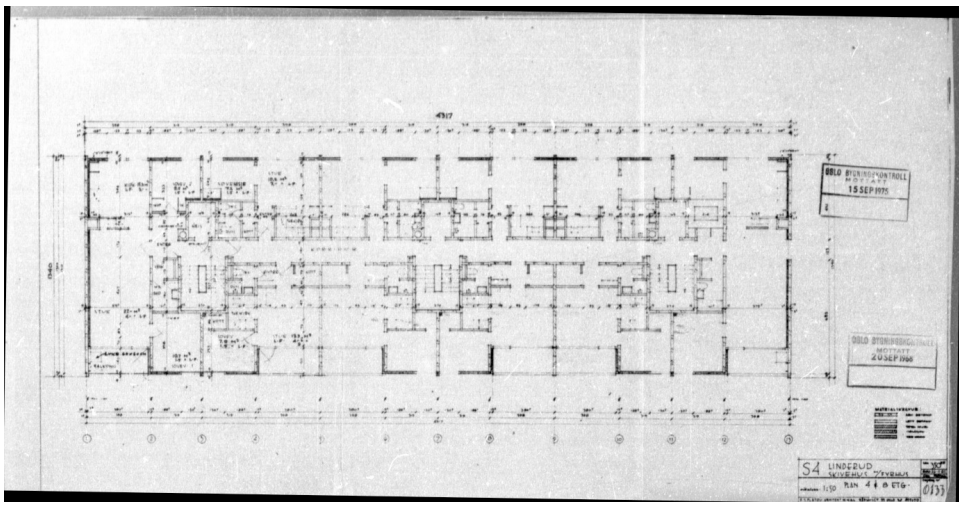
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15SEP1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20SEP1976
S4 LINDERUD
SKISENTRUM 7ETASJER
1:50
PLAN 4 I 8 ETG.
0133

Erich Mogensøns vei 14

Nabolaget Linderud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.)	**10 min**
395 elever, 29 klasser	0.7 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	**13 min**
623 elever, 34 klasser	1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**14 min**
538 elever, 26 klasser	1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	**19 min**
688 elever, 39 klasser	1.4 km
Bjerke videregående skole	**7 min**
464 elever	0.5 km
Kuben videregående skole	**7 min**

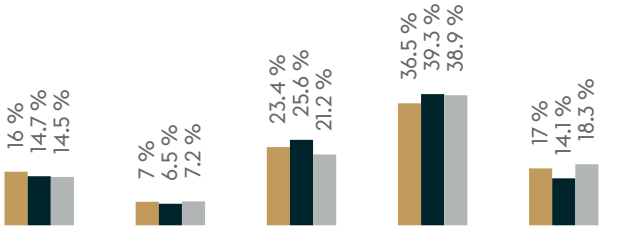
Offentlig transport

Veitvetstubben	**2 min**
Linje 60	0.1 km
Linderud	**6 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Sinsenkrysset	**5 min**
Linje 12, 17	3.6 km
Nyland stasjon	**6 min**
Linje L1	3 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	7 km

Barnehager

Linderud Gård barnehage (1-5 å...	**5 min**
54 barn	0.4 km
Madamløkken barnehage (1-5 år)	**5 min**
41 barn	0.4 km
Bever'n barnehage (3-5 år)	**11 min**
20 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Linderud	1 225	594
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Linderud idrettsplass	6 min
Sletteløkka kunstgressbane	9 min
SATS Linderud	6 min
Fitness24Seven Veitvet	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 65-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Erich Mogensøns vei 14 0594 OSLO

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

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no