

Ole Jacob Brochs gate 1B



Velkommen til

Ole Jacob Brochs gate 1B



Salgsoppgaven produsert 30. mars 2025

Lindern Hageby

Lys og innbydende 3-roms over 2 plan - Kjøkken 2017 - Takhøyde 2,69 m - Idyllisk felleshage - Ettertraktet område

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	327 453,-
Omkostninger	9 331,-
Totalpris	5 936 784,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 429,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Ole Jacob Brochs gate 1B ! En lys og innbydende 3-roms over 2 plan med sentral og attraktiv beliggenhet i ettertraktede Lindern Hageby. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, kjellerstue, romslig soverom, flislagt baderom og toalettrom.

- KVIK-kjøkken fra 2017
- Bad og toalettrom overflateoppusset i 2017
- Elektrisk anlegg oppgradert 2017
- Bredbånd er inkludert
- God takhøyde på 2,69 meter
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Stor, idyllisk og sjarmerende felleshage
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Smarte oppbevaringsløsninger i leiligheten og kjellerbod på ca. 4 kvm
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

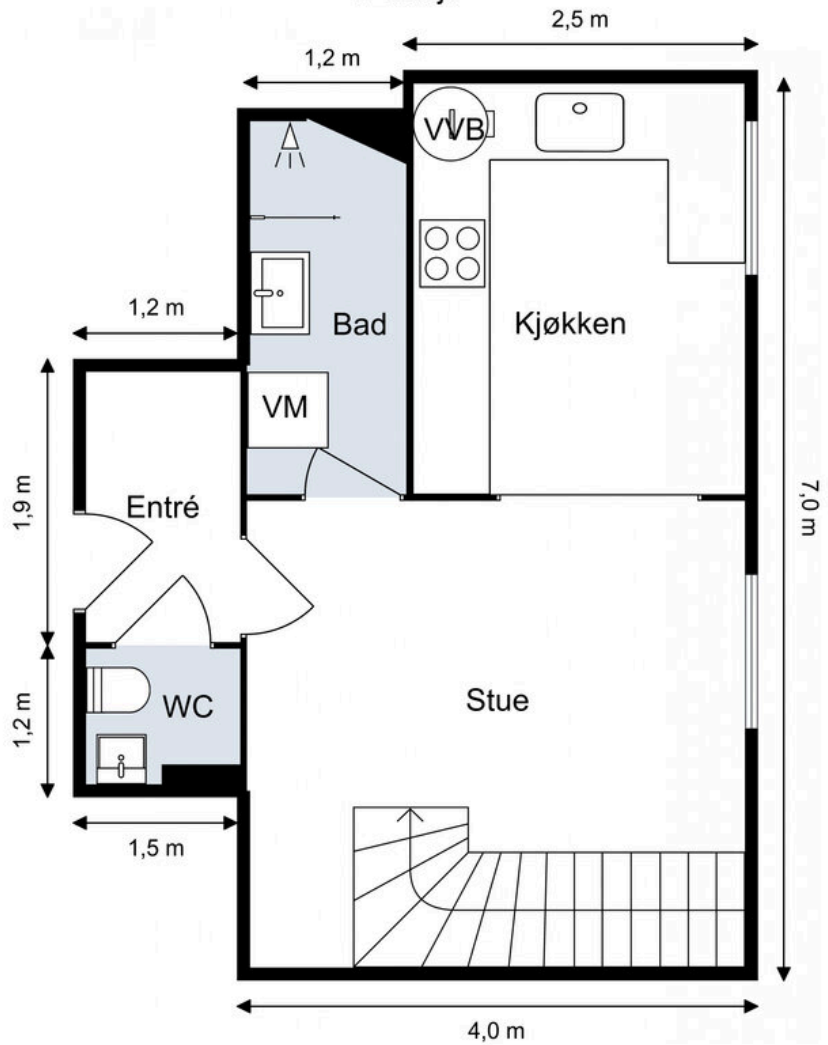
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 26 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

OLE JACOB BROCHS GATE 1 B, 0454 OSLO

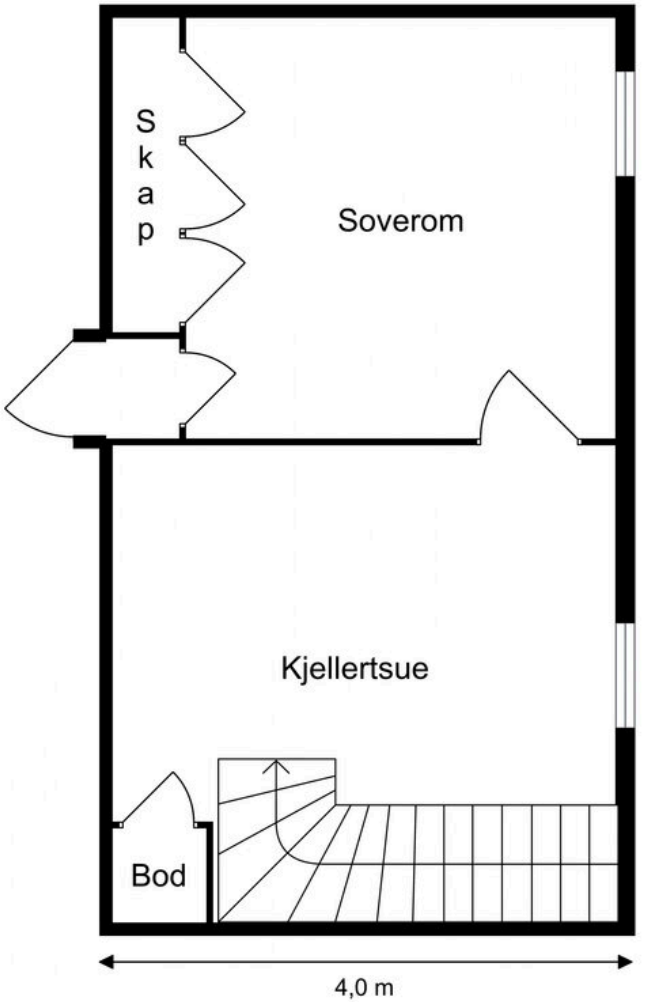
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

OLE JACOB BROCHS GATE 1 B, 0454 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








































VESAAS









Informasjon

Ole Jacob Brochs gate 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0089/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ole Jacob Brochs gate 1B, 0454 OSLO
Gnr 220, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 92 i Lindern Kv 3 Borettslaget, org.nr. 954578178

Selger
Annette Arna Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
327 453,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 927 453,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 331,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 631,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 946 084,- (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
1920

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 26 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 4 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, baderom og toalettrom. Takhøyden ble målt i entré til 2,53 meter og i stuen til 2,69 meter.
Kjelleretasje: Kjellerstue og soverom. Takhøyden ble målt i kjellerstuen til 2,11 meter.

En kjellerbod på ca. 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

- 1. etasje -

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,69 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Her er det god plass til spisebord og tilhørende møblement.

KVIK-kjøkken fra 2017 med åpen løsning mot stuen. Moderne kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, samt fliser og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet ble pusset opp i 2017 med flis på flis, spotter, nytt baderomsmøbel og malt fliser. Baderommet er innredet med servant med innredning, speil m/ lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk styrt vifte.

Toalettrom:
Separat toalettrom med varme i gulvet. Toalettrommet ble pusset opp i 2017 med flis på flis, nytt toalett, løftet tak og satt inn spotter. Toalettrommet er innredet med vegghengt klosett og servant.

- Kjelleretasje -

Kjellerstue:
Hyggelig kjellerstue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement. Stuen fungerer utmerket som TV-stue.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsing.

Standard

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom - Oppsummering
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Innredet med vegghengt klosett og servant.
- Det registreres manglende ventilasjon på toalettrom. Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp - Oppsummering
Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Eier har gelender til trappen, og det vil kun være monterings kostnader knyttet til dette for montering.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom - Oppsummering av overflater
Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen, avflassing på maling og bom (hulrom) under gulvfliser.
Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng - Oppsummering
Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt påvist mangelfull ventilasjon i kjelleren.
Det opplyses i Fuktskadekontroll utført av NORSK MUGGSOPP OG BAKTERIEKONTROLL at det ikke ble avdekt noe fukt eller sopproblemer på befaringen. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Vinduer og dører: Kjeller - Oppsummering
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Vinduer og dører: Entrédør - Oppsummering
Det registreres manglende lyd-og brannklasifisering på entrédør. Lyd-og brannklasifisert entrédør må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kjøkken - Oppsummering av avtrekk
Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Ventilasjon: Kjeller - Oppsummering
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i kjelleren. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Eier opplyser at bygningen er på byantikvarens gule liste og at det er satte krav til at utskiftninger av vinduer og evt ordning av ventilering må følge bygårdens originale tegninger.

Våtrom - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.
Oppsummering av ventilasjon
Eier opplyser at det er installert elektrisk styrt vifte på badet, noe som ikke er lov. Borettslaget godtar kun naturlig avtrekk. Ventilasjonsløsningen bør utbedres og elektrisk styrt vifte bør fjernes.

Øvrig: Overflater kjeller - Oppsummering
Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt noe bom (hulrom) under fliser.
Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Oppsummering
TG-IU er gitt da det ikke er montert ildsted. Pipen er ikke undersøkt videre.

Våtrom - Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Borettslaget har 24 parkeringsplasser til leie, men det er lang ventetid. Pris for leie per måned er kr. 1 250,- / inkl. strøm kr. 1850,-.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Elektriske arbeider utført av EL-Comp AS. Firmaet har siden den gang gått konkurs.

Entré
- 2 stk downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 1 stk Stikkontakt
- 1 stk Calling (dør telefon) eksisterende monteres tilbake og testing

Toalett
- 2 stk downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 1 stk Stikkontakt

Bad
- 1 stk Lys punkt med bryter (baderomsmøbel)
- 4 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 1 stk Stikkontakt dobbel v/servant
- 2 stk Stikkontakt til vask og tørkemaskin
- 1 stk V.v.b kobles direkte kobling
- 1 stk baderomsvifte
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabler

Stue
- 8 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 4 stk Stikkontakt
- 1 stk (1x Tv utakk, 1x Internett, 3x Stikkontakt dobbel)

Kjøkken
- 6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 3 stk Stikkontakt
- 1 stk Teknisk stikk med komfyrvakt til platetopp
- 1 stk Stikkontakt til Steikeovn
- 1 stk Stikkontakt til kjøkken vifte
- 1 stk Stikkontakt til kjøleskap/fryser
- 1 stk Stikkontakt til vaskemaskin
- 3 stk Stikkontakt over benkeplate

Kjellerstue
- 6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 3 stk Stikkontakt
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabel til bryter panel
- 1 stk (1x Tv utakk, 1x Internett, 3x Stikkontakt dobbel)

Soverom
- 6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 4 stk Stikkontakt
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabel til bryter panel

Sikringsskap
- Opplegg av nye kurser
- Oppgradering av hele sikringsskap
- Nye jordfeilautomater og hovedbryter
- Montert nytt kjøkken fra kvik, hvitevarer fra Bosch.

- Lagt flis på flis, nytt toalett, løftet tak og satt inn spotter på toalettet.
- Lagt flis på flis, spotter, nytt baderomsmøbel og malt fliser.
- Etterisolert mot naboen, ny parkett, tettet trinn i trappen, lagt tepper og etablert bod under trappen.
- Eier opplyser at det har blitt montert radonsug i boden i kjelleren. Arbeider er utført av BYGGMESTERKONTORET AS. Org.nr: 993 279 730

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble overflateoppusset i 2017. Toalett bad er lagt flis på flis, malt, nytt toalett, løftet tak og lagt downlights. Rørleggerfirma: Direkte rørservice. "Dusjbad": Flis på flis, down lights, nytt baderomsmøblement, malt fliser- forventet levetid på malte fliser 3 år og dermed forventet at det flasser av i dag.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen fornying/oppgradering.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tak og fasade renovert i regi av borettslaget i 2020. - Rørfornying/strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger ferdigstilt 2024

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Da jeg kjøpte leiligheten var det ikke dokumentert at kjeller var fri for mugg, skadedyr, råte eller fukt. Jeg gjorde en kontroll i 2017 hvor det bekreftes at det ikke er noe skade etter utbygging av kjeller. Borettslaget har med dette tatt over ansvaret for bygningsmassen. Se vedtekter for regler omkring dette. Ved behov for drenering i senere tid, vil dette være borettslagets ansvar.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske ble fornyet ved oppussing i 2017 av El-Comp v/ Morten Wold Jensen. Sikringsskapet ble fornyet med nye kurser og nye jordfeilautomater og hovedbryter. Downlights, ledninger trukket inn i vegg, nye brytere og stikkontakter. Samsvarserklæring fikk vi ikke ved oppgjør, har purret i etterkant uten å ha fått det. Nå er firmaet konkurs. Samsvarserklæring finnes fra el arbeid gjort 28.3.25: ny kursfortegnelse og ordnet strøm i to stikkontakter.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia var på tilsyn i nov. 2024 med anmerkning om at merking i sikringsskap ikke samsvarer med sikringskurser. Utbedret 28.3.25 av Fagerborg installasjon as.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har 24 parkeringsplasser, hvorav 6-8 er elbil-ladere. Det er venteliste på parkeringsplassene, og du må beregne 10-15 år for å få plass.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk: Rørfornying/strømpetrekking av bunn og uttreksledninger ferdigstilt 2024.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller ble bygget ut i 2000/2001. Søknad og ferdigattest foreligger i andelens fysiske mappe og kan fås på forespørsel.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
ByggmesterKontoret AS gjennomførte kontroll og tiltak med radonsug våren 2017. Se egen dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ved kjøp av bolig i 2016 var tilstandsgraden på bad TG3, som betyr levetid på 0-5 år. Jeg har ikke hatt noen for å sjekke tilstanden før nå ved salg. Ellers ingen "problemer" annet enn at malingen flasser av i dusjsonen som forventet ved å male på flis.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved maling av mur som står under bakken er det forventet levetid på murpuss ca. 5 år. Det er derfor normale sprekker i mur. Viser til grunnkontroll gjort av Norsk Muggsopp og bakteriekontroll 4.9.17 om at det ikke er påvist fukt i mur/kjeller.
Sprekkene/bulingen har endret seg svært lite de siste tre årene.

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
Eventuell kommentar: Viser til grunnkontroll gjort av Norsk Muggsopp og bakteriekontroll 4.9.17 om at det ikke er påvist fukt i mur/kjeller.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Elvia var på konroll november 24, en anmerkning om at det mangler korrekt merking i sikringsskap. Utbedret 28.3.25.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i mur, viser til punkt 12.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Rotter i avløpsstamme som er tilhørende leiligheten. Ble utbedret ved oppussing av bad hos nabo med rottestoppere.
Rottestoppere ved alle innløp ble skiftet og fornyet i forbindelse med rørfornyingen gjort i 2024. Ikke kjent rotteproblematikk i dag.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Norsk Muggsopp og bakteriekontroll: Grunnkontroll fukt/mugg 2017. Byggmesterkontoret AS:
Rapport på radonmåling. 2017 Elvia: Elektrisk tilsynsrapport 2024

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved utbygging i 2001. Finnes i andelens fysiske mappe. Fås av borettslagets styre. Tidligere salgsprospekt fra 2016.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Endring og utbygging av veterinærhøyskolen kan føre til sjenanse i byggeperioden. Samtidig vil dette bli en bra utvikling for området!Det er usikkert når arbeidet vil starte opp og alle planene er ikke klare enda. Dette vil øke tilbudet i nabolaget med blant annet flere butikker, cafeer, bibliotek osv, men vil også kunne være til sjenanse i byggeperioden. Leilighetens utsyn eller lys vil ikke være påvirket av arbeidende som gjøres. Mer info kan fås her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/utvikling-av-den-gamle-veterinarhogskolen/#gref

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1821. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Nattbord på soverom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom, toalettrom og kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 429,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening andel fellesgjeld, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 3 084,-
Renter og avdrag: 819,-

Dugnadsbidrag; 75,-
Renter og avdrag; 1 451,-

Formuesverdi

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

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune. Tomten er festet.
Borettslaget består av 141 andeler. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
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 327 453,- pr. 05.03.2025

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 164
Saldo per 05.03.2025: 14 493 098
Andel av saldo: 93 885
Første termin/første avdrag: 28.07.2019 (siste termin 28.10.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 298
Saldo per 05.03.2025: 36 056 020
Andel av saldo: 233 569
Første termin/første avdrag: 26.07.2020 (siste termin 26.12.2049)

Fellesformue

Kr 50 312,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 366 347. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 310 904.
Underskudd kom som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det må søkes til styret for å holde husdyr. Se vedlagte husordensregler i salgsoppgave for mer informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsirking ASA
Polisenr. 82157370

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lindern Hageby er et av Oslos mest populære nabolag. Området er et eldorado for barnefamilier med store bakgårder og mange barn å leke sammen med. Å ha en park rett utenfor egen inngangsdør, samtidig som du bor sentral i Oslo, gjør hverdagen svært komfortabel uansett om du har barn eller ikke.

Hagebyen består av frittliggende bygårder i fem større kvartaler og preges av karrébebyggelse omringet av parkmessige plasser. Hagebyen ble fullført i 1920 med 25 frittliggende gårder à 3 etasjer, gruppert i fem kvartaler, med parkmessige gårdsplasser og alléer med i alt 525 leiligheter. Karakteristisk nybarokk stil med bratte saltak, mansardtak og barokkdetaljer. Hagebyen er tegnet av arkitektene Harald Hals, Ferdinand Linthoe og Henry Coll.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1919. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for "utbygging av kjeller til bolig" datert 26.07.2001.

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

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer 201711927 - Reguleringssak
Mottatt sak 10.08.2017
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg ønsker å omregulere Lovisenberg sykehusområde for å øke utnyttelsen til sykehusformål, sykehjem, undervisning (videregående, helsefag) m.m. Viktige temaer er konkretisering av formål, bevaring av kulturhistorisk bebyggelse og verdifull vegetasjon, og mulighetsrom for ny bebyggelse.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927

- Byggesaker -

Ole Jacob Brochs gate 9 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller
Saksnummer 202551237 - Byggesak
Mottatt sak 11.02.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551237

Armauer Hansens gate 11 - Bruksendring fra loft til bolig, samt fasadeendring
Saksnummer 200706454 - Byggesak
Mottatt sak 06.06.2007
Status Endret tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200706454

Ullevålsveien 72 - Bruksendring av bygg 2-3 og 4 til kulturformål - Den gamle veterinærhøgskolen
Saksnummer 202452647 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2024
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202452647

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/220/80:
22.08.1955 - Dokumentnr: 306834 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,906
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

25.03.1924 - Dokumentnr: 993444 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

22.08.1955 - Dokumentnr: 306834 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,906
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

22.08.1955 - Dokumentnr: 306835 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Korrekt dok.nr. iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 306833/1955
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1921 - Dokumentnr: 900131 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GEITMYRSVN 60D - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar - kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 312,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Ole Jacob Brochs gate 1B

Ole Jacob Brochs gate 1B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km

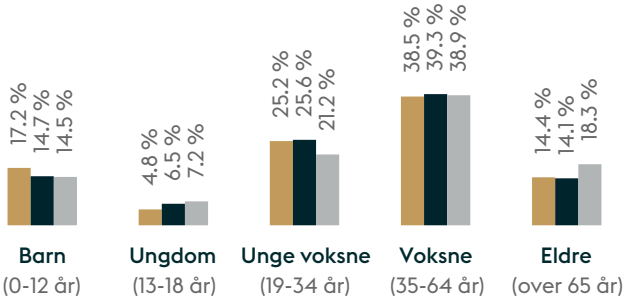
Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	5 min 0.4 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	24 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Idioten balløkke	8 min
Ullevålsvn. spesialskole	8 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Ole Jacob Brochs gate 1 B 0454 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1921
BRA: 61 m^2
BRA-i: 57 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	9	3	2

Supertakst
GNR: 220 BNR: 80 ANR: 92
Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS
mp@takstkonsulent1.no
95419877
Ole Jacob Brochs gate 1 B
0454 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), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / 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 opplysningspliikt 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 byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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/27766

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 TG3

Toalettrom

Oppsummering

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant.

- Det registreres manglende ventilasjon på toalettrom. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

- Eier har gelender til trappen, og det vil kun være monterings kostnader knyttet til dette for montering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen, avflassing på maling og bom (hulrom) under gulvfliser. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt påvist mangelfull ventilasjon i kjelleren. Det opplyses i Fuktskadekontroll utført av NORSK MUGGSOPP OG BAKTERIEKONTROLL at det ikke ble avdekt noe fukt eller sopproblemer på befaringen. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Vinduer og dører: Kjeller

Oppsummering

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Vinduer og dører: Entrédør

Oppsummering

Det registreres manglende lyd-og brannklasifisering på entrédør. Lyd-og brannklasifisert entrédør må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Ventilasjon: Kjeller

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i kjelleren. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Eier opplyser at bygningen er på byantikvarens gule liste og at det er satte krav til at utskiftninger av vinduer og evt ordning av ventilering må følge bygårdens originale tegninger.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Eier opplyser at det er installert elektrisk styrt vifte på badet, noe som ikke er lov. Borettslaget godtar kun naturlig avtrekk. Ventilasjonsløsningen bør utbedres og elektrisk styrt vifte bør fjernes.

Øvrig: Overflater kjeller

Oppsummering

Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt noe bom (hulrom) under fliser. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-IU er gitt da det ikke er montert ildsted. Pipen er ikke undersøkt videre.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Annette Arna Bjerke**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

Telefon: **95419877**
Epost: **mp@takstkonsulent1.no**

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.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Jacob Brochs gate 1 B, 0454 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **220** Bruksnr: **80** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **92** Leilighetsnr:

Byggeår: **1921** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk bygget i 1821. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Elektriske arbeider utført av EL-Comp AS. Firmaet har siden den gang gått konkurs.
Entré
- 2 stk downligths med dimmer (Opsjon pris)
- 1 stk Stikkontakt
- 1 stk Calling (dør telefon) eksisterende monteres tilbake og testing

Toalett
- 2 stk downligths med dimmer (Opsjon pris)
- 1 stk Stikkontakt

Bad
- 1 stk Lys punkt med bryter (baderomsmøbel)
- 4 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)

- 1 stk Stikkontakt dobbel v/servant
- 2 stk Stikkontakt til vask og tørkmaskin
- 1 stk V.v.b kobles direkte kobling
- 1 stk baderomsvifte
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabler

Stue
- 8 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 4 stk Stikkontakt
- 1 stk (1x Tv utakk, 1x Internett, 3x Stikkontakt dobbel)

Kjøkken
- 6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 3 stk Stikkontakt
- 1 stk Tekninsk stikk med komfyrvakt til platetopp
- 1 stk Stikkontakt til Steikeovn
- 1 stk Stikkontakt til kjøkken vifte
- 1 stk Stikkontakt til kjøleskap/fryser
- 1 stk Stikkontakt til vaskemaskin
- 3 stk Stikkontakt over benkeplate

Kjeller
Stue
- 6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 3 stk Stikkontakt
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabel til bryter panel
- 1 stk (1x Tv utakk, 1x Internett, 3x Stikkontakt dobbel)

Rom 2
6 stk Downlights med dimmer (Opsjon pris)
- 4 stk Stikkontakt
- 1 stk Oppkobling av eksisterende varmekabel til bryter panel

Sikringsskap
- Opplegg av nye kurser
- Oppgradering av hele sikringsskap
- Nye jordfeilautomater og hovedbryter

- Montert nytt kjøkken fra kvik, hvitevarer fra bosh.
- Lagt flis på flis, nytt toalett, løftet tak og satt inn spotter på toalettet.
- Lagt flis på flis, spotter, nytt baderomsmøbel og malt fliser.
- Etterisolert mot naboen, ny parkett, tettet trinn i trappen, lagt tepper og etablert bod under trappen.
- Eier opplyser at det har blitt montert radonsug i boden i kjelleren. Arbeider er utført av BYGGMESTERKONTORET AS. Org.nr: 993 279 730

Opplysninger er tilsendt av eier før befaringsdagen.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	31	0	0	0
Kjelleretasje	26	26	0	0	0
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**61**	**57**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	31	0	Entré, toalettrom, bad og stue/kjøkken.	
Kjelleretasje	26	26	0	Kjellerstue og soverom.	
Totalt m²	**57**	**57**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 4 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med vegg- til vegg teppe og fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at kjeller ble utbygget i 2001/2002, hvor det foreligger attest etter 5 år, og dermed har borettslaget tatt over ansvar for bygningsmasse. Ved behov for drenering, vil borettslaget ta denne kostnaden.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt påvist mangelfull ventilasjon i kjelleren. Det opplyses i Fuktskadekontroll utført av NORSK MUGGSOPP OG BAKTERIEKONTROLL at det ikke ble avdekt noe fukt eller sopproblemer på befaringen. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2014.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører: Kjeller

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om	

6.4 Vinduer og dører: Entrédør

Beskrivelse	
Entrédør med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres manglende lyd-og brannklasifisering på entrédør. Lyd-og brannklasifisert entrédør må monteres for å lukke avviket.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Opplegg for peis i kjellerstuen. - Eier opplyser at borettslaget har nylig hatt befaring av OBRE, ingen avvik avdekket på boligens adresse.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-IU**
TG-IU er gitt da det ikke er montert ildsted. Pipen er ikke undersøkt videre.	

6.7 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**
KVIK kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenventilator med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det registreres manglende ventilasjon på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-3**
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. - Det registreres manglende ventilasjon på toalettrom. Ventilasjonsløsningen må utbedres.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede trinn mellom etasjene. Det er lagt tepper i trinnene.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. - Eier har gelender til trappen, og det vil kun være monterings kostnader knyttet til dette for montering.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Eier opplyser at det ble utført El-kontroll den 19.11.2024. På el-kontrollen ble det påpekt at Anlegget manglet kursfortegnelsr. Kursfortegnelse er etablert i sikringsskapet . Koblet om stikkontakt over vindu kjøkken/ spisebord. Denne er styrt av bryter ved dør bad. Arbeider er utført av Fagerborg Installasjon AS.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
I skap ved kjøkkenet	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Eier opplyser at det har blitt montert ny varmtvannsbereder. Arbeider er utført av Direkte Rørservice AS.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjin med luftespalte i vinduene.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.16 Ventilasjon: Kjeller

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i kjelleren. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Eier opplyser at bygningen er på byantikvarens gule liste og at det er satte krav til at utskiftninger av vinduer og evt ordning av ventilering må følge bygårdens originale tegninger.

6.17 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning, speil m/ lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg vaskemaskin og plass til tørketrommel. Elektrisk styrt vifte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det har blitt lagt flis på flis, nye varmekabler, spotter, nytt baderomsmøbel og malt fliser.

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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-3**

Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen, avflassing på maling og bom (hulrom) under gulvfliser. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Plastsluk.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med servant med innredning, speil m/ lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk styrt vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Eier opplyser at det er installert elektrisk styrt vifte på badet, noe som ikke er lov. Borettslaget godtar kun naturlig avtrekk. Ventilasjonsløsningen bør utbedres og elektrisk styrt vifte bør fjernes.

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**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.18 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m og i stuen til: 2,69 m.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.19 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad, toalettrom og kjellerstue.

6.20 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med speil.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.21 Øvrig: Overflater kjeller

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malt betong. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme og vegg- til vegg teppe. Takhøyden ble målt i kjellerstuen til 2,11 m.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det registres at murpussen på veggen mot terreng buler ut, samt noe bom (hulrom) under fliser. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

6.22 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerke, Annette Arna	9578-5999-4-1686813	2025-03-31 12:59:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
36-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Jacob Brochs gate 1B, 0454 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Annette Arna Bjerke

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble overflateoppusset i 2017. Toalett bad er lagt flis på flis, malt, nytt toalett, løftet tak og lagt downlights. Rørleggerfirma: Direkte rørservice. "Dusjbad": Flis på flis, down lights, nytt baderomsmøblement, malt fliser- forventet levetid på malte fliser 3 år og dermed forventet at det flasser av i dag.

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

Eventuell kommentar: Ingen fornying/oppgradering.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tak og fasade renovert i regi av borettslaget i 2020. - Rørfornying/strømpetrekking av bunn og uttreksledninger ferdigstilt 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da jeg kjøpte leiligheten var det ikke dokumentert at kjeller var fri for mugg, skadedyr, råte eller fukt. Jeg gjorde en kontroll i 2017 hvor det bekreftes at det ikke er noe skade etter utbygging av kjeller. Borettslaget har med dette tatt over ansvaret for bygningsmassen. Se vedtekter for regler omkring dette. Ved behov for drenering i senere tid, vil dette være borettslagets ansvar.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske ble fornyet ved oppussing i 2017 av El-Comp v/ Morten Wold Jensen. Sikringsskapet ble fornyet med nye kurser og nye jordfeilautomater og hovedbryter. Downlights, ledninger trukket inn i vegg, nye brytere og stikkontakter. Samsvarserklæring fikk vi ikke ved oppgjør, har purret i etterkant uten å ha fått det. Nå er firmaet konkurs. Samsvarserklæring finnes fra el arbeid gjort 28.3.25: ny kursfortegnelse og ordnet strøm i to stikkontakter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia var på tilsyn i nov. 2024 med anmerkning om at merking i sikringsskap ikke samsvarer med sikringskurser. Utbedret 28.3.25 av Fagerborg installasjon as.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har 24 parkeringsplasser, hvorav 6-8 er elbil-ladere. Det er venteliste på parkeringsplassene, og du må beregne 10-15 år for å få plass.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-teknikk: Rørfornying/strømpetrekking av bunn og uttreksledninger ferdigstilt 2024.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller ble bygget ut i 2000/2001. Søknad og ferdigattest foreligger i andelens fysiske mappe og kan fås på forespørsel.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ByggmesterKontoret AS gjennomførte kontroll og tiltak med radonsug våren 2017. Se egen dokumentasjon.

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

Eventuell kommentar: Ved kjøp av bolig i 2016 var tilstandsgraden på bad TG3, som betyr levetid på 0-5 år. Jeg har ikke hatt noen for å sjekke tilstanden før nå ved salg. Ellers ingen "problemer" annet enn at malingen flasser av i dusjsonen som forventet ved å male på flis.

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

Ja

Beskriv: Ved maling av mur som står under bakken er det forventet levetid på murpuss ca. 5 år. Det er derfor normale sprekker i mur. Viser til grunnkontroll gjort av Norsk Muggsopp og bakteriekontroll 4.9.17 om at det ikke er påvist fukt i mur/kjeller. Sprekkene/bulingen har endret seg svært lite de siste tre årene.

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

Eventuell kommentar: Viser til grunnkontroll gjort av Norsk Muggsopp og bakteriekontroll 4.9.17 om at det ikke er påvist fukt i mur/kjeller.

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?

Ja

Beskriv: Elvia var på konroll november 24, en anmerkning om at det mangler korrekt merking i sikringsskap. Utbedret 28.3.25.

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

Ja

Beskriv: Sprekk i mur, viser til punkt 12.

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.

Ja

Beskriv: Rotter i avløpsstamme som er tilhørende leiligheten. Ble utbedret ved oppussing av bad hos nabo med rottestoppere. Rottestoppere ved alle innløp ble skiftet og fornyet i forbindelse med rørfornyingen gjort i 2024. Ikke kjent rotteproblematikk i dag.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Norsk Muggsopp og bakteriekontroll: Grunnkontroll fukt/mugg 2017. Byggmesterkontoret AS: Rapport på radonmåling. 2017 Elvia: Elektrisk tilsynsrapport 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved utbygging i 2001. Finnes i andelens fysiske mappe. Fås av borettslagets styre. Tidligere salgsprospekt fra 2016.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Endring og utbygging av veterinærhøyskolen kan føre til sjenanse i byggeperioden. Samtidig vil dette bli en bra utvikling for området!Det er usikkert når arbeidet vil starte opp og alle planene er ikke klare enda. Dette vil øke tilbudet i nabolaget med blant annet flere butikker, cafeer, bibliotek osv, men vil også kunne være til sjenanse i byggeperioden. Leilighetens utsyn eller lys vil ikke være påvirket av arbeidende som gjøres. Mer info kan fås her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo /utvikling-av-den-gamle-veterinarhogskolen/#gref

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: 36-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjerke, Annette Arna	2025-03-31

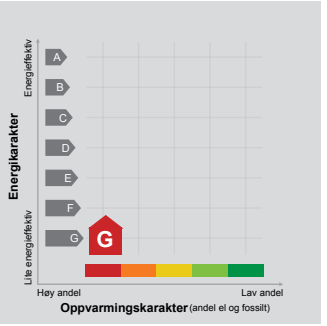
Identifikasjon

bankID Bjerke, Annette Arna

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Jacob Brochs gate 1B
Postnummer	0454
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80542720
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-91905
Dato	13.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Lindern Kv III

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.05.2024, kl 18:30

Sted: i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@lindern3.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv III mandag 13.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III

Mandag 13.05.2024, kl 18:30

i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 150.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag om midlertidig sykkelparkering i samtlige tørkebur

Forslag fra styret:

Generalforsamlingen 2021 vedtok ett års prøveperiode hvor to av fire tørkeboder skulle brukes til sykkelparkering. Bakgrunnen for forslaget var plassmangel i eksisterende sykkelstativer og flere tyverier av dyre lastesykler. Sykkelen er i dag en av de viktigste transportmidlene i Oslo, og flere eier i dag kun sykkel som eneste fremkomstmiddel for seg og hele familien.

Det er i dag kun plass til 6 lastesykler i disse to bodene. Det er i dag flere som ønsker plass til syklene sine, og venter dermed på plass. I dag er det en månedsleie på kr 50,- for liten sykkel og kr 80,- for stor sykkel.

Det er Utemiljøgruppa (UMG) som har administrert ordningen. UMGs to runder med tilbakemeldinger fra leietakerne viser at leietakerne synes ordningen funger godt og at opplevd trygghet for syklene har økt.

Prøveordningen har vært en suksess, og på grunn av en økning i tyveri og forsøk på dette ser styret det som nødvendig å tilby flere trygge parkeringsplasser fremover.

Det har nå blitt etabler en sykkelgruppe som skal se på ulike muligheter for en permanent og trygg sykkelparkering i borettslaget. Dette betyr at de skal utforske flere innretninger til sykkelparkering, og legge dette frem for styret og generalforsamlingen som kan vedta en løsning.

Betydningen sykkelen har for beboere i kvartalet og hyppigheten av tyverier er en realitet, og mangelen på en trygg sykkelparkering er noe styret må adressere og løse.

Ettersom dagens prøveordning med parkering i de to tørkeburene har gitt merverdi for borettslaget ved å avlaste overfylte sykkelstativ og økt sikkerheten for enkeltbeboeres verdier, ser styret det som mest hensiktsmessig å også ta i bruk de to gjenstående tørkeburene – frem til en permanent løsning er på plass.

Styret minner om tørkemulighetene i fellesvaskeriene som alle beboere skal ha tilgang på.

Forslag til vedtak: Samtlige tørkebur (4 stk) vil i en midlertidig periode frem til en permanent løsning er på plass benyttes til sykkelparkering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten (stiller til gjenvalg)

Se vedlegg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Lindahl Brauti og Per Martin Tanggaard

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Anette Arna Bjerke og Elling Ånneland

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ingrid Sletten og Mathias Stang

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Styremedlem, Per Martin Tanggaard
Varamedlem, Mathias Stang
Varamedlem, Ingrid Sletten

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv III

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Styremedlem, Per Martin Tanggaard
Varamedlem, Ingrid Sletten
Varamedlem, Mathias Stang

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lindern3.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv III

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune. Tomten er festet.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Lindern Kv III har egen portner. Porterens navn er Ionut Jugrin ("Jonas"), og kan treffes på mobil 405 74 517, og e-post portner@lindern3.no. Styret i Borettslaget Lindern Kv III har tegnet yrkeskadeforsikring for portner.

Borettslaget Lindern Kv III har avtale om renholdstjeneste med Absolutt Rent AS. Se vaskeliste i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Lindern Kv III har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og TV.

I ny kollektiv avtale (aktivert 1. november 2023) er kun internett inkludert (500 mbps), men TV-pakke videreføres automatisk om ikke annet kommuniseres til Telia. En videreføring av TV-pakken betales av den enkelte andelseier. Andelseier kan selv tilpasse sin leveranse på Min Side på telia.no/login. Den kollektive avtalen er inngått for en periode på 3 år.

Nøkler, skilt

Det er noen som setter opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke nødvending. Portner lager disse lappene, og setter de opp, dersom det gis beskjed om hva som skal stå på dem. Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles hos portner. Du finner info og bestillingsskjema for systemnøkler på borettslagets nettside under «praktisk info».

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Ansvar for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er delt mellom borettslaget og andelseier.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

HMS - internkontroll

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

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv III er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82157370.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret direkte styret@lindern3.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2013 - Utskiftning av dører, loft og kjeller inkl dørpumper og låser

2014 - Rebabilitering av pipeløp og skorsteine. Utskiftning av vinduer

2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig

2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter

2017 - Branntetting fellesarararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger

2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)

2020 - Lekeplass og utstyr

2023 - Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger (ferdig 2024). Overflatebehandling inngangspartier

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Tak, pipe- og fasaderehabilitering – reklamasjoner

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2019 rehabilitering av tak, fasade og enkelte piper utvendig. Kontrakten ble inngått 31.10.2019 med Front Entreprenør AS. Kontraktssummen var på kr. 36 366 218,- inkl. mva. Arbeidet ble formelt overtatt av borettslaget ved overtakelsesbefaring 16.9.2021. Reklamasjonstiden gjelder i fem år fra denne datoen. Prosjektleder har vært OBOS Prosjekt AS. Låneopptaket for å finansiere prosjektet er på 40 millioner kroner.

Det er fremdeles enkelte reklamasjonsposter under oppfølging av styret som ikke er ferdigbehandlet i forbindelse med dette prosjektet.

Overflatevann og drenering

Det er ingen utvendig drenering av fra opprinnelig byggeår. Det er spesielt i forbindelse med kjellerutbygging at det kan oppstå et alvorlig problem med fuktgjennomtrengning. Det oppstår en ny situasjon når en kjeller bygges om til beboelse og bruken endres. Retningslinjene ved utbygging er litt uklare i forhold til om det faktisk må dreneres eller ikke i regi av utbygger. Styret har som følge av enkelte tilfeller av fuktgjennomtrengning satt som vilkår at det er nødvendig å etablere utvending drenering. I tillegg må overvann og takvann fra nedløp ledes bort fra grunnmuren. Dette er i henhold til Oslo kommune sine anbefalinger.

Revisjon av regler og dokumenter i forbindelse med kjøp av kjeller- og loftsarealer for utbygging

Styret har i perioden hatt en arbeidsgruppe som har gått gjennom retningslinjer, bestemmelser, veiledninger, kontrakter og andre relevante forhold i tilknytning til kjeller- og loftsutbygging. Arbeidet med dette er i ferd med å ferdigstilles, og i den grad det er behov for vedtektsendringer, så vil forslag om det fremmes på en generalforsamling.

Oppussing, ombygging, sammenslåing og fjerning av bærevegg

Det kommer en rekke henvendelser til styret om endringer som eier av leiligheten ønsker å gjennomføre. Endringer som ikke berører felles anlegg eller installasjoner (felles rør, ventilasjon og bærende konstruksjoner) er i utgangspunktet kurante forhold. I slike sammenhenger opplyser styret om at man skal ta hensyn til naboer, og sørge for forsvarlig håndtering av byggeavfallet, osv. Saker som gjelder fjerning eller endring på bærende konstruksjoner er de sakene som styret vurderer som mest kritiske med tanke på konsekvenser ved feil utførelse. I disse sakene er det krav om skriftlig godkjennelse fra styret og PBE, samt at det fremlegges statiske beregninger slik at bygningskonstruksjonen ikke svekkes eller tas skade ved utførelse av tiltaket. Styret vurdere om det skal innføres en form for etterkontroll i disse sakene.

Piper, pipeløp og fyring

Det ble gjennomført en gjennomgående piperehabilitering i borettslaget i 2014. Alle pipeløpene som var i bruk fikk satt inn et stålrør, og piper på tak ble utbedret.

Det er i perioden avdekket at mange pipeløp ikke er blitt feid av brann- og redningsetatens feiertjeneste ved deres gjennomgang i 2020. Dette er en tjeneste som kommuniseres direkte mellom kommunen og beboer pr SMS. Dersom beboer ikke er hjemme, eller at feiertjenesten av en annen grunn ikke får tilgang til feierluker, så blir ikke pipeløpet rengjort. I tillegg så var det Corona- restriksjoner på dette tidspunktet, så ingen leiligheter ble besøkt.

Styret er i kontakt med private aktører som kan kartlegge feierluker og rengjøre pipeløpene før neste fyringssesong. Dette arbeidet er bestilt utført i 2024.

Kartlegging og utbedring av bunn- og uttrekksledninger og vedlikehold og maling av inngangspartier

Dette er to prosjekter som er gjennomført i perioden. Det ble infomert om begge prosjektene på generalforsamlingen våren 2023, det gjennomført et infomasjonsmøte for beboerne i august 2023 i anledning rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger. Kontraktssummen i sistnevnte prosjektet var på kr 3 275 000,-,- ink mva. I tillegg kommer endringsarbeider og prosjektadministrasjon. Kontraktssummen i malingsprosjektet var på kr 332 500,- ink mva.

Utemiljø

Borettslaget har en Utemiljøgruppe (UMG). Den består av beboere, representanter fra styret og portner. Felles for arbeidet er å finne gode løsninger på borettslagets fellesarealer, og da først og fremst utendørs. Gruppen har jevnlige møter, og blir av styret tatt med til råds i aktuelle og relevante saker. Alle tiltak eller innkjøp godkjennes av styret.

Det er etablert en ny uteplass for møbler og grill i perioden.

Privatiserte hageparseller (forhagene)

Det er et tilbakevendende spørsmål til styret hva som er reglene knyttet til forhagene i borettslaget. Det er ingen tvil om at dette i utgangspunktet er fellesareal, og ingens private bruksareal. Det skal være mulig for alle beboere å bruke disse forhagene uten at man føler at man er på andres private område fordi det er innredet av enkeltbeboere.

Retningslinjene som er vedtatt i styret innebærer at beboere tar med sine egne møbler ut ved bruk av forhagene. Møblene tas inn igjen etter bruk for å tilrettelegge for portner sin gressklipping, og for å unngå et inntrykk av at dette er noen i borettslaget sitt private areal.

Merking av alle kjellerboder og oppbevaring av ulovlig utstyr

Alle kjellerbodene skal merkes, slik at det er mulig for styret eller portner å finne eieren ved f.eks. vedlikeholdsarbeider eller vannlekkasjer. Portner har hengt opp merkelapper og skilt, samt laget en oversikt med adresse, H-nummer, etasje/VMH og andelsnummer.

Enkelte boder inneholder stikkontakter og elektrisk utstyr som representerer en mulig brannrisiko dersom det ikke kontrolleres og vedlikeholdes. Slik utstyr skal meldes inn til styret, og det skal gjenomføres kontroll av utstyret for eiers regning. Kontrollrapport

sendes styret.

Styret har i perioden gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om hva som finnes av elektriske installasjoner og utstyr i bodene.

Brannsikkerhet og oppbevaring av brannfarlig avfall. Barnevogner.

I oppgangene skal det ikke oppbevares brennbart utstyr. Det skal ikke settes noe i trapperommet som personer kan snuble i ved en evakuering. Dette følger av brannforskriften.

Etter å ha konferert med OBRE har vi fått klarsignal på det kan henge opp veggkroker i forbindelse med inngangsparti. Det vil bli plass til å henge opp 1-2 vognunderstell avhengig av den enkelte oppgangs utforming.

For at dette skal la seg gjennomføre vil disse kravene gjelde:

- Vognunderstell ikke kan stikke ut i selve rømningstrassen og hindre rømning. (Inngangsdør og kjellerdør må kunne åpnes 90 grader)

- Understellene kan ikke inneholde materialer som er brennbare.

- Vognunderstell må kunne henge på krokene uten fare for å falle/klappe ut i rømningsveien.

- Vognbag og andre tekstiler må tas med inn i egen leilighet.

- Krokene skal kun benyttes til sammenfoldet vognunderstell og rullator i daglig bruk.

Det kjøpes inn flere oppheng/kroker til dette formålet. Disse monteres fortløpende i de oppganger det er plass og behov for disse.

Bilkjøring og -parkering

Det er stadig ulovlig bilkjøring og ulovlig parkering i borettslagets gårdsrom og utearealer. Av- og pålessing er helt i orden, men parkering i mange timer skal unngås. Enkelte lar bilen stå parkert over natten. Det både kjøres og parkeres på gresset som portner forsøker å holde i orden.

Sykkelparkering

Flere og flere bruker sykkel som fremkomstmiddel. Det er behov for både plass for oppbevaring og parkering, samt at sykkelen kan sikres mot tyveri og hærverk. Dette er utfordringer som styret har diskutert over tid. Ofte diskuteres dette i sammenheng med arealer som er egnet for sykkelparkering og dagens parkeringsplasser til bil. Det er pdd en arbeidsgruppe bestående av styremeldemmer og andre, som ser på mulige løsninger for bedre og sikrere sykkelparkering.

Andre løpende oppgaver for styret i perioden

· Økonomi, budsjett, fakturabehandling og leverandøravtaler.

· Beboerhenvendelser, klagesaker og søknader om dyrehold og bruksoverlating.

· Salgsmeldinger, megleropplysninger og eierskifter (forkjøpsrett og godkjennelser)

· Dugnader

· Annet sosialt (17. mai, julegrantenning)

· Informasjon til beboerne i form av oppslag, nettside og informasjonsskriv

Kostnadsutvikling og økonomi 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Styret har fokusert på at felleskostnadene den enkelte andelseier betaler ikke skulle øke mer enn nødvendig for å dekke kostnadene i 2024. Det er ikke tatt opp nye lån i forbindelse med gjennomførte prosjekter i perioden, hvilket medfører at borettslaget reduserer sine oppsparte midler ved disse prosjektene. Styrets plan er å styrke økonomien igjen over tid, slik at fremtidig vedlikeholdsprosjekter kan planlegges og gjennomføres.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget.

30.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv III

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	9 020 463	8 145 155	8 703 028	9 681 416
Sum		**9 020 463**	**8 145 155**	**8 703 028**	**9 681 416**
Ekstraordinære inntekter	2	870 436	413 599	0	0
Sum andre inntekter		**870 436**	**413 599**	**0**	**0**
Sum		**9 890 899**	**8 558 754**	**8 703 028**	**9 681 416**
Forretningsførsel og revisjon	3	376 595	357 249	348 000	391 000
Lønn og honorarer	4	708 399	671 364	682 959	682 959
Vedlikehold	5	2 761 191	1 168 057	865 300	600 000
Eksterne tjenester	6	858 583	422 730	316 100	425 000
Kabel-tv og bredbånd		835 669	796 781	815 500	344 000
Forsikring		690 343	631 516	694 000	750 000
Kommunale avgifter		1 418 416	1 213 664	1 437 000	1 725 000
Festeavgifter		190 020	196 644	190 020	190 020
Brensel og strøm		118 637	149 799	190 000	130 000
Drift maskiner		850	1 018	5 000	0
Andre driftsutgifter	7	290 343	275 955	130 000	250 000
Tap o.l		0	3 273	0	0
Sum		**8 249 046**	**5 888 048**	**5 673 879**	**5 487 979**
Driftsresultat		**1 641 853**	**2 670 706**	**3 029 149**	**4 193 438**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	189 155	226 778	180 000	0
Renteinntekter	8	214 293	74 263	15 400	50 000
Rentekostnad	9	2 472 071	1 396 188	1 666 083	2 932 534
Andre finansposter	10	60 423	60 865	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 008 200**	**-1 034 282**	**-1 470 683**	**-2 882 534**
Årsresultat	**11**	**-366 347**	**1 636 424**	**1 558 466**	**1 310 904**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 439 745	-1 781 878	-1 675 789	-1 301 766
Endring i disponible midler	**11**	**-1 806 092**	**-145 454**	**-117 323**	**9 138**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	1 758 391	1 758 391
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 760 991**	**1 760 991**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		173 553	55 359
Til gode av forretningsfører		6 500	300
Forskuddsbetalte kostnader	14	441 725	983 883
Andre fordringer		7 925	24 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		622 802	858 349
Innestående på særvilkår	15	6 103 996	7 403 508
Sum omløpsmidler		**7 356 501**	**9 325 864**
SUM EIENDELER		**9 117 492**	**11 086 855**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	47 700	47 700
Annen egenkapital 1.1		-44 010 946	-45 647 370
Årets resultat	11	-366 347	1 636 424
Sum egenkapital	**17**	**-44 329 593**	**-43 963 246**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	52 066 031	53 505 776
Sum langsiktig gjeld		**52 066 031**	**53 505 776**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 456	24 210
Andre forskuddsbetalte leier		49	49
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		1 027 706	231 485
Skyldig off. myndigheter		35 252	17 344
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 402	15 176
Påløpne renter		42 867	30 103
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		13 755	17 780
Annen kortsiktig gjeld		214 566	1 208 227
Sum kortsiktig gjeld		**1 381 054**	**1 544 325**
Sum gjeld		**53 447 085**	**55 050 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 117 492**	**11 086 855**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Sted:_____, dato:_____

Wiggo Wollbråten Styreleder	Per Martin Tanggaard Styremedlem	Annette Arna Bjerke Styremedlem
Kristian Lindahl Brauti Styremedlem	Elling Ånneland Styremedlem	

10 Borettslaget Lindern Kv III

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	5 041 559	5 615 361	4 818 556	5 100 343
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	96 000	88 000	96 000	96 000
3605 Leieinntekter fellesarealer	960	1 120	0	2 880
3607 Renter og avdrag	3 341 805	1 936 577	3 341 872	4 011 193
3620 Strømavgifter	14 945	5 004	6 000	6 000
3630 Dugnadsbidrag	84 600	81 000	50 000	50 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	35 737	-2 374	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	347 720	336 940	335 600	360 000
3692 Inntekt vaskeri	57 137	83 528	55 000	55 000
Sum	**9 020 463**	**8 145 155**	**8 703 028**	**9 681 416**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	870 436	413 599	0	0
Sum	**870 436**	**413 599**	**0**	**0**

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	7 750	7 750	7 000
Forretningsførerhonorar	287 256	268 716	287 000	299 000
Aksjeutbytte fra OBF	-189 155	-226 778	-180 000	0
Annen regnskapsførsel	82 839	80 783	53 250	85 000
Sum	**187 440**	**130 471**	**168 000**	**391 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	150 000	458 085	150 000	150 000
Lønn og feriepenger	155 575	131 524	154 280	154 280
Arbeidsgiveravgift	87 541	83 468	83 679	83 679
Honorar ekstern styreleder	295 000	0	295 000	295 000
Andre godtgjørelser	20 283	325	0	0
Sum	**708 399**	**673 402**	**682 959**	**682 959**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon. Dekket kr. 1 067,90 i gaver og kr. 10 289,45 til bevertning styre.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 547 295	1 181 224	700 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 708	30 382	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	56 596	116 200	50 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	112 592	135 680	115 300	0
6641 Prosjektkostnader	0	-773 228	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	477 799	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**2 761 191**	**1 168 057**	**865 300**	**600 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	11 200	0	0
6360 Renhold	286 088	265 776	230 100	300 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	61 698	56 265	51 000	65 000
6725 Juridisk rådgivning	5 938	0	5 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	450 454	3 328	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	5 938	9 300	0	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	48 469	76 861	30 000	50 000
Sum	**858 583**	**422 730**	**316 100**	**425 000**

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III Orgnr: 954578178

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	57 539	0	0
6550 Driftsmateriale	0	1 479	0	0
6590 Annet driftsmateriale	10 011	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 677	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	7 222	8 460	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 559	7 400	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	16 439	6 840	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 078	2 148	0	0
7130 Reisekostnad, opplysningspliktig	0	2 038	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	45	0	0	0
7320 Hjemmeside	8 548	7 511	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 068	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	10 289	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 248	7 462	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	13 514	7 473	0	0
7772 Andre gebyrer	3 910	3 480	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	49 196	34 239	30 000	50 000
7790 Andre driftskostnader	151 215	128 209	100 000	200 000
Sum	**290 343**	**275 955**	**130 000**	**250 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	214 293	71 863	13 000	50 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	2 401	2 400	0
Sum	**214 293**	**74 263**	**15 400**	**50 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 90537034962	732 309	421 019	548 797	852 270
8145 Lånenr 9053.70.64128	1 738 603	975 169	1 117 286	2 080 264
8159 Andre rentekostnader	1 159	0	0	0
Sum	**2 472 071**	**1 396 188**	**1 666 083**	**2 932 534**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	60 423	60 865	0	0
Sum	**60 423**	**60 865**	**0**	**0**

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**7 781 539**	**7 926 993**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-366 347	1 636 424
Avdrag langsiktig lån	-1 439 745	-1 781 878
B. Årets endring i disponible midler	**-1 806 092**	**-145 454**
C. Disponible midler 31.12	**5 975 447**	**7 781 539**

Note 12 - Bygninger

Bygningene har gårdsnr. 220, bruksnr. 2,4,6,8,13,25,80,81,82,83. Disse avskrives ikke da de etter styrets mening ikke er gjenstand for verdiforringelse på grunn av tilstrekkelig vedlikehold. Se egen note om vedlikehold.

Note 13 - Aksjer og andeler

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

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	97 853	90 110
1749 Forskuddsbetalte kostnader	343 872	893 773
Sum	**441 725**	**983 883**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 22 498,20 bundne skattetrekksmidler, kr.156 926,26 står på særvilkårskonto 1, kr. 4 533,98 står på plasseringskonto, kr. 4 197 734,54 står på særvilkårskonto 2, kr. 8 678,41 står på særvilkårskonto 3 (vaktmester-innkjøp) og kr 1 713 624,34 står på depositumkonto. Fortsatt aktuelt depositum utgjør dog per 31.12.2023 kun kr 200 000. Det som overskyter kr 200 000 på depositumskontoen vil derfor bli overført til driftskontoen i løpet av 2024.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 144 andeler med varierende pålydende fra kr.100 til 800.

Note 17 - Egenkapital

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

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III Orgnr: 954578178

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering av tak og fasade. Delubet. over maks. 8 utbet. over en periode frem til utgangen av 2021.	
Lånenummer:	**90537064128**	**90537034962**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	26.12.2049	28.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	22 000 000
Lånesaldo 01.01:	37 531 500	15 992 056
Avdrag i perioden:	734 417	709 353
Lånesaldo 31.12:	**36 797 083**	**15 282 703**
Saldo 5 år frem i tid:	33 217 678	11 485 703

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537034962	1	213 963	213 963
	1	206 883	206 883
	1	198 159	198 159
	1	187 004	187 004
	1	185 661	185 661
	1	183 372	183 372
	1	178 504	178 504
	1	178 412	178 412
	1	176 642	176 642
	1	174 675	174 675
	1	174 134	174 134
	1	171 119	171 119
	1	170 693	170 693
	1	170 125	170 125
	1	169 655	169 655
	1	169 617	169 617
	1	169 120	169 120
	1	166 181	166 181
	1	163 996	163 996
	1	162 613	162 613
	1	160 346	160 346
	1	153 108	153 108
	1	150 792	150 792
	1	150 503	150 503
	1	149 110	149 110
	1	143 221	143 221
	1	142 549	142 549
	1	139 102	139 102

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III

Lån

1	136 283	136 283
1	136 087	136 087
1	136 021	136 021
1	135 300	135 300
1	135 038	135 038
1	134 901	134 901
1	133 006	133 006
1	132 296	132 296
1	131 564	131 564
1	131 219	131 219
1	129 362	129 362
1	128 985	128 985
1	128 461	128 461
1	128 373	128 373
1	127 914	127 914
1	127 690	127 690
1	127 237	127 237
1	127 106	127 106
1	126 216	126 216
1	126 068	126 068
1	125 336	125 336
1	124 151	124 151
3	122 517	367 551
1	121 272	121 272
1	121 010	121 010
1	120 960	120 960
1	120 015	120 015
1	119 567	119 567
1	119 464	119 464
1	119 169	119 169
1	118 661	118 661
1	114 771	114 771
1	114 056	114 056
1	113 225	113 225
1	112 990	112 990
1	112 788	112 788
1	112 674	112 674
1	112 553	112 553
1	112 444	112 444
1	112 395	112 395
1	109 511	109 511
1	108 555	108 555
1	106 064	106 064
1	105 605	105 605
2	105 343	210 686
1	104 403	104 403
1	102 917	102 917
1	101 524	101 524
1	101 082	101 082
1	100 164	100 164
1	99 902	99 902

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III Orgnr: 954578178

Lån

	1	99 000	99 000
	1	91 642	91 642
	1	87 250	87 250
	1	84 235	84 235
	2	79 449	158 898
	6	77 876	467 256
	1	77 811	77 811
	10	77 024	770 240
	2	76 696	153 392
	1	74 795	74 795
	6	73 681	442 086
	1	73 353	73 353
	2	73 222	146 444
	2	72 108	144 216
	1	71 714	71 714
	1	64 542	64 542
	1	62 734	62 734
	1	60 833	60 833
	1	59 522	59 522
	1	59 259	59 259
	6	58 407	350 442
	5	58 210	291 050
	3	56 047	168 141
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537064128	1	515 171	515 171
	1	498 125	498 125
	1	477 120	477 120
	1	450 262	450 262
	1	447 026	447 026
	1	441 515	441 515
	1	429 796	429 796
	1	429 572	429 572
	1	425 311	425 311
	1	420 576	420 576
	1	419 274	419 274
	1	412 013	412 013
	1	410 987	410 987
	1	409 619	409 619
	1	408 488	408 488
	1	408 396	408 396
	1	407 199	407 199
	1	400 123	400 123
	1	394 862	394 862
	1	391 534	391 534
	1	386 076	386 076
	1	368 648	368 648
	1	363 071	363 071
	1	362 374	362 374
	1	359 020	359 020
	1	344 842	344 842
	1	343 224	343 224

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III

Lån

	1	334 924	334 924
	1	328 137	328 137
	1	327 664	327 664
	1	327 506	327 506
	1	325 770	325 770
	1	325 139	325 139
	1	324 810	324 810
	1	320 246	320 246
	1	318 536	318 536
	1	316 773	316 773
	1	315 945	315 945
	1	311 473	311 473
	1	310 565	310 565
	1	309 303	309 303
	1	309 092	309 092
	1	307 987	307 987
	1	307 448	307 448
	1	306 356	306 356
	1	306 041	306 041
	1	303 897	303 897
	1	303 542	303 542
	1	301 779	301 779
	1	298 925	298 925
	3	294 992	884 976
	1	291 993	291 993
	1	291 362	291 362
	1	291 244	291 244
	1	288 968	288 968
	1	287 890	287 890
	1	287 640	287 640
	1	286 930	286 930
	1	285 706	285 706
	1	276 341	276 341
	1	274 618	274 618
	1	272 619	272 619
	1	272 054	272 054
	1	271 567	271 567
	1	271 291	271 291
	1	271 001	271 001
	1	270 738	270 738
	1	270 620	270 620
	1	263 675	263 675
	1	261 374	261 374
	1	255 376	255 376
	1	254 271	254 271
	2	253 640	507 280
	1	251 377	251 377
	1	247 800	247 800
	1	244 446	244 446
	1	243 380	243 380
	1	241 171	241 171

Noter 10 Borettslaget Lindern Kv III Orgnr: 954578178

Lån

1	240 539	240 539
1	238 369	238 369
1	220 652	220 652
1	210 077	210 077
1	202 817	202 817
2	191 295	382 590
6	187 507	1 125 042
1	187 349	187 349
10	185 455	1 854 550
2	184 666	369 332
1	180 089	180 089
6	177 406	1 064 436
1	176 617	176 617
2	176 301	352 602
2	173 618	347 236
1	172 671	172 671
1	155 401	155 401
1	151 047	151 047
1	146 470	146 470
1	143 314	143 314
1	142 682	142 682
6	140 630	843 780
5	140 157	700 785
3	134 948	404 844

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1 758 391. Pantattesten er på kr. 40 000 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Per Martin Tanggaard (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Kristian Lindahl Brauti (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Annette Arna Bjerke (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Elling Ånneland (sign.)	03.05.2024

VEDLEGG



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Lindern Kvartal III organisasjonsnummer 954 578 178 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten organisasjonsnummer 998 755 956, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Lindern Kvartal III for en periode på **2 år** fra **mai 2024.** Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Lindern Kvartal III side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på en generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingsmøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det ved behov blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og andre beboere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Wiggo Wollråten skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ beboere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 295 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 1

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/ Wiggo Wollbråten

_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III mandag 13.05.2024 kl. 18:30 - i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 23 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Christian Sørhaug og Anette Karoline Melby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning
Fremlagt i møtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 150 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag om midlertidig sykkelparkering i samtlige tørkebur
Forslag fra styret:

Generalforsamlingen 2021 vedtok ett års prøveperiode hvor to av fire tørkeboder skulle brukes til sykkelparkering. Bakgrunnen for forslaget var plassmangel i eksisterende sykkelstativer og flere tyverier av dyre lastesykler. Sykkelen er i dag en av de viktigste transportmidlene i Oslo, og flere eier i dag kun sykkel som eneste fremkomstmiddel for seg og hele familien.

Det er i dag kun plass til 6 lastesykler i disse to bodene. Det er i dag flere som ønsker plass til syklene sine, og venter dermed på plass. I dag er det en månedsleie på kr 50,- for liten sykkel og kr 80,- for stor sykkel.

Det er Utemiljøgruppa (UMG) som har administrert ordningen. UMGs to runder med tilbakemeldinger fra leietakerne viser at leietakerne synes ordningen funger godt og at opplevd trygghet for syklene har økt.

Prøveordningen har vært en suksess, og på grunn av en økning i tyveri og forsøk på dette ser styret det som nødvendig å tilby flere trygge parkeringsplasser fremover.

Det har nå blitt etabler en sykkelgruppe som skal se på ulike muligheter for en permanent og trygg sykkelparkering i borettslaget. Dette betyr at de skal utforske flere innretninger til sykkelparkering, og legge dette frem for styret og generalforsamlingen som kan vedta en løsning.

Betydningen sykkelen har for beboere i kvartalet og hyppigheten av tyverier er en realitet, og mangelen på en trygg sykkelparkering er noe styret må adressere og løse.

Ettersom dagens prøveordning med parkering i de to tørkeburene har gitt merverdi for borettslaget ved å avlaste overfylte sykkelstativ og økt sikkerheten for enkeltbeboeres verdier, ser styret det som mest hensiktsmessig å også ta i bruk de to gjenstående tørkeburene – frem til en permanent løsning er på plass.

Styret minner om tørkemulighetene i fellesvaskeriene som alle beboere skal ha tilgang på.

Vedtak:
3 av 4 tørke-bur vil i en midlertidig periode frem til en permanent løsning er på plass benyttes som sykkelparkering.

Vedtatt med 15 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten (stiller til gjenvalg)

Se vedlegg.

Vedtak:
Wiggo Wollbråten ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Lindahl Brauti og Per Martin Tanggaard

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Annette Arna Bjerke og Elling Ånneland

Vedtak:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Bugge Borch ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ingrid Sletten og Mathias Stang

Vedtak:

Joachim Trana og Mathias Stang ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Christian Sørhaug og Anette Karoline Melby ble valgt til valgkomite

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Wiggo Wollbråten for 2 år
- Styremedlem: Kristian Lindahl Brauti for 2 år
- Styremedlem: Mats Bugge Borch for 2 år
- Styremedlem: Elling Ånneland 1 år igjen
- Styremedlem: Annette Arna Bjerke 1 år igjen
- Varamedlem: Joachim Trana for 1 år
- Varamedlem: Mathias Stang for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	15.05.2024
Sekretær	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Christian Sørhaug (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Anette Karoline Melby (sign.)	21.05.2024

Husordensregler for borettslaget Lindern kvartal III

Vedtatt på generalforsamlingen 19.05.2008

1. Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

1.1.1 Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at noen påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

1.2.1 Volum på radio, TV eller musikkanlegg og lignende skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl 08:00 og etter 22:30.

1.2.2 Dersom fester/sammenkomster antas å vare utover kl 22:30 og det antas at de blir mer enn normalt høylytte, skal naboene varsles skriftlig en uke i forveien.

1.2.3 Støyende bygge- eller reparasjonsarbeider skal ikke foregå før kl 08:00 eller etter 20:00 på hverdager. Slikt byggearbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager, 1. og 17. Mai.

1.2.4 Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene.

1.3 Lufting og tørking av tøy

1.3.1 Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

1.3.2 Risting/lufting av tøy gjennom vinduer og fra balkong er ikke tillatt, men skal skje på anvist plass.

1.3.3 Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

1.4 Brannsikring

1.4.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for installasjon av røykvarslere og brannslukningsmateriell, samt nødvendig vedlikehold av disse.

1.4.2. På balkong og utenfor 1. etg. er det kun tillatt å grille med gass/elektrisk grill. Kullgrill benyttes med vett og hensyn på øvrig uteområde.

1.4.3 Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

1.4.4 Andelseier plikter å påse at bruk av pipe og ildsted er i samsvar med gjeldende regler og forskifter.

1.5 Husdyr

1.5.1 Husdyr kan først anskaffes når og hvis søknad om dette er godkjent av styret og borettslagets standardkontrakt for husdyrhold er underskrevet.

1.5.2 Styret kan uten ansvar for økonomisk tap kreve dyreholdet avviklet hvis ikke underskrevet kontrakt opprettholdes.

1.6 Overlatelse av bruken.

1.6.1 Søknad om overlatelse av bruken må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i den enkelte leilighet.

1.6.2 Både andelseier og annen bruker har ansvar for alle skader og ulemper som påføres av bruker. Dette gjelder også for overlatelse av bruken av deler av leiligheten.

1.7 Innvendig vedlikehold

1.7.1 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

1.7.2 Til wc må bare brukes klosettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

1.7.3 Andelseier er ansvarlig for skade på rør- og sanitæranlegg som skyldes uvettig bruk, dårlig oppvarming (frostskader) eller lignende.

1.7.4 Bygningens ventilasjon må ikke forstyrres ved at utsugningsventiler tettes igjen, ved at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

1.8 Utvendig vedlikehold

1.8.1 Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjente farger.

1.8.2 Balkonggulv må holdes fritt for unødvendig smuss for å unngå tilstopping.

1.8.3 Bruk av salt til tining av is på balkong er ikke tillatt.

1.8.4 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett.

2. Bruk av fellesareal

2.1 Bruk av felles inneareal

2.1.1 Sykler, kjelker, ski og lignende skal ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel trappeoppganger eller korridorer, men i felles sykkelbod i kjeller der dette finnes.

2.1.2 Kjellergang eller fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål må ikke benyttes til lagring.

2.1.3 Oppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes til lek.

2.1.4 Ved tilsmussing av fellesarealer utover normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.1.5 Trapper rengjøres ukentlig av beboere.

2.1.6 Barnevogner kan kun oppbevares i trappeoppgangen såfremt de ikke er til hinder for rømningsvei.

2.2 Bruk av felles uteareal

2.2.1 Vegetasjon og beplantning må vernes (ikke spasere i bed, over plen tidlig om våren, eller passere gjennom hekk).

2.2.2 Parkering i gården er kun tillatt for de som benytter seg av leid plass.

2.2.3 Kjøring med motorkjøretøy skal begrenses til det høyst nødvendige.

2.2.4 Sykler skal plasseres i stativ.

2.2.5 Det er ikke tillatt å spille ball mot fasadene.

2.2.6 Støyende lek skal opphøre etter kl 22:00.

2.2.7 Motorsykler og mopeder skal parkere på plass anvist av styret.

2.3 Søppel

2.3.1 Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere, må beboere selv sørge for å få borttransportert.

2.4 Vaskeriet

2.4.1 Maskinene skal tømmes for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig.

2.4.2 Brukere plikter å gi beskjed til styret/portner dersom maskinene ikke fungerer tilfredsstillende.

2.4.3 Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Øvrige dager gjelder åpningstider som angitt i vaskeriene.

2.4.4 Gulv, såpekopper og maskin skal rengjøres etter bruk. Søppelbøtter tømmes når det er nødvendig.

2.4.5 Dør til vaskeriet skal låses etter bruk.

2.5 Låsing/felles sikkerhet

2.5.1 Dører mellom kjeller og oppgang skal være låst av sikkerhetshensyn.

2.5.2 Vinduer i trappeoppganger skal være lukket vinterstid og når det regner.

2.5.3 Dører til sikringstavler skal være låst.

2.5.4 Dersom dører ikke går i lås/ikke fungerer, skal styret gis beskjed.

3. Ansvarsforhold

3.1 Skader

3.1.1 Andelseier er ansvarlig for evt. skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller personer han har gitt adgang til eiendommen.

3.2 Påtale ved overtredelser

3.2.1 Portner har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/92	**Fødselsdato eier:** 31.10.1989
Ole Jacob Brochs gate 1 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0454 OSLO	**Eiere:**	Annette Arna Bjerke	
Organisasjonsnr: 954 578 178	**Andelsnr:**	92	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 429**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	819
	Dugnadsbidrag	75
	Renter og avdrag	1 451
	Felleskostnader	3 084

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	327 453	Gjeld siste årsoppg.:	341 213
Klient ajourf. lån:	50 549 118	Klient gj. s. årsoppg.:	52 666 247

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 164
Saldo per 05.03.2025: 14 493 098
Andel av saldo: 93 885
Første termin/første avdrag: 28.07.2019 (siste termin 28.10.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 298
Saldo per 05.03.2025: 36 056 020
Andel av saldo: 233 569
Første termin/første avdrag: 26.07.2020 (siste termin 26.12.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Wiggo Wollbråten
Adresse:	v/Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS Pilestredet 29 B
Postnr/-sted:	0166 OSLO
E-post:	styret@lindern3.no
Webside:	http://lindern3.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	341 213	Andre inntekter:	3 264
Annen formue:	50 312	Utgifter:	18 981		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	92	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/92	**Fødselsdato eier:** 31.10.1989
Ole Jacob Brochs gate 1 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0454 OSLO	**Eiere:**	Annette Arna Bjerke	
Organisasjonsnr: 954 578 178			

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920		
Gårds/bruksnr:	220/83, 220/4, 220/80, 220/2, 220/6, 220/8, 220/13, 220/25, 220/81, 220/82, 220/84		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	13020
Årlig festeavgift:	190 020,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82157370

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/M	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1	BRA	56
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	010-023		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Eierskiftemelding sendes flere i styret

Forsikringsskade meldes via styret

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Husdyrhold etter tillatelse fra styret.

Forkjøpsrett i borettslaget for medlemmer: JA
Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret.

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

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

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 60,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

AREALUTVIDELSER
Opplysninger om eventuell mulighet for utbygging loft/kjeller, se vedtekter/retningslinjer og kontakt styret.
Selger/megler har et selvstendig ansvar for å oppgi riktig andel fellesgjeld/felleskostnader dersom andelen er bygget ut og arealet er endret, da dette påvirker fordelingsnøkkelen. OBF og borettslaget fraskriver seg ansvaret for at opplysningene er riktig dersom selger ikke har bekreftet at korrekt areal er registrert i boligopplysningene.

FORSIKRING
Oppstår det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter styreleder på epostadresse: wiggo@ahw.no.

VASKERI
Borettslaget har to vaskerier med til sammen tre vaskemaskiner og to tørketromler.

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/92	**Fødselsdato eier:**	31.10.1989
Ole Jacob Brochs gate 1 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0454 OSLO	**Eiere:**	Annette Arna Bjerke		
Organisasjonsnr: 954 578 178				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Lindern kv III har egen vaktmester/portner. Portnerens navn er Ionut Jugrin (Jonas) og kan treffes på mobil 405 74 517 eller portner@lindern3.no
Portneren er ansatt i en 20 % stilling. Portneren skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, løpende vedlikehold samt andre forefallende oppgaver i henhold til portnerinstruks.
Borettslaget Lindern kv III har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent AS. Se oppslag i oppgangen for tidspunkter.
Styret i Borettslaget Lindern kv III har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

SIKRINGSFOND
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

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

LÅN
Låneopptak på inntil 4,3MNOK vedtatt på Generalforsamling 06.06.23. Lånet skal finansiere rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger og utbedring av inngangspartiene.

PARKERING
Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Disse leies ut etter ansiennitetsprinsipp. Det må påregnes lang ventetid.

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

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

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester i borettslaget. Se www.telia.no.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

VEDLIKEHOLD
Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger blir ferdig i 2024.

Styret er i kontakt med private aktører som kan kartlegge feierluker og rengjøre pipeløpene før neste fyringssesong. Dette arbeidet er bestilt utført i 2024.

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/92	**Fødselsdato eier:**	31.10.1989
Ole Jacob Brochs gate 1 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0454 OSLO	**Eiere:**	Annette Arna Bjerke		
Organisasjonsnr: 954 578 178				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Merking av ringeklokkeskilt og bestilling av nøkler
Det er mange som setter opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke nødvending. Styret lager disse lappene, og setter de opp dersom det gis beskjed om hva som skal stå på dem. Se info om dette på nettsiden under «praktisk info». Der finner du også info og bestillingsskjema for systemnøkler.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV. III

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt på generalforsamling 19. juni 2006.
Sist endret på generalforsamling 23. mai 2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er Borettslaget Lindern kv. III. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.1 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

1.1 Andeler
Borettslaget består av 141 andeler, pålydne 100 kr pr rom. Kjøkken regnes som rom. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

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

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

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

1.1 Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Ved overdragelse av midtleiligheter har naboleilighetene prioritert forkjøpsrett. Den prioriterte forkjøpsretten gjelder bare i de tilfeller hvor hele eller deler av midtleiligheten skal sammenføyes med naboleiligheten(e).
Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter den opprinnelige husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierene. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlig grunner tilsier det.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag på borettslagets oppslagstavle om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftelig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forrretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

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

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.
–

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Andelseier skal vedlikeholde eksisterende radonsikringstiltak og bekoste nye radontiltak dersom radonmålinger viser at det er behov for det. Dette gjelder uavhengig om det er borettslaget eller andelseier som har utført eksisterende radontiltak. Andelseier skal selv sørge for og bekoste regelmessige målinger av radon i egen kjeller.

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

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

Borettslagets styre engasjerer en bygningskyndig person som skal kontrollere våtrom, røropplegg og kraner i samtlige leiligheter og fellesarealer. Andelseiernes plikter å gi den sakkyndige og et medlem av styret adgang til leiligheten, slik at kontrollen kan gjennomføres. Som følge av kontrollen, kan styret utstede pålegg om retting av mangler til den enkelte andelseier. Andelseieren plikter å besørge mangelen rettet innen 90 dager etter pålegget. Manglende retting kan da anses som vesentlig mislighold.

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

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

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer.
Overdragelse av kjeller- og loftsarealer for sammenføyning til en andelseiers leilighet kan kun

foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, såfremt dette lar seg gjøre iht. borettlagets retningslinjer for utbygging av disse arealene. Ved en slik utbygging skal borettslagets retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for denne type utbygginger etterfølges.

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte bodløsning. Bodløsningen skal for øvrig være basert på utarbeidede retningslinjer.

4.6 Bestemmelsene regulerer utbygget lofts- og kjellerareal.
I den utstrekkning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts-/kjellerutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedet. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens.

Den del av lofts- og kjellerutbyggingen som berører fellesarealer, som i henhold til husleiekontrakten vedlikeholdes av borettslaget, overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbyggingen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

4.7 Bestemmelsen gjelder ved utbygging av lofts- og kjellerareal.
Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

4.8 Bestemmelsen regulerer utbygget kjellerareal.
Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Dog dekkes ikke tekniske tilleggsinstallasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader utover dette må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier, selv betale.

4.9 Bestemmelsene regulerer utbygget kjellerareal.
Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet/ bygningsmyndighetene at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som en del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt hensyn til denne problemstillingen, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinært kostnadskrevende tiltak for å tilfredsstille myndighetene, vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.10 Bestemmelsen regulerer ansvarsforhold når andelseier bygger/bygger om bad/våtrom.
Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til «våtromsnormen». Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.11 Branntetting av gjennomføringer.
Ved hulltaking i brannskiller skal det tettes forskriftsmessig.

Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:
- Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.12 Nyinstallasjon av ildsted
Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp

iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.13 Adgang til å montere gasskomfyr på kjøkken i boligen
Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:
- Max 20kg gass i hver boenhet
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør
- Service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- Gassalarm med sirene skal monteres
- Slange innendørs kan maksimalt være 1,5 m lang. Skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt»

4.14 Vedlikehold og service av radonsug
For boenheter som har fått installert mekansisk avtrekk mot byggegrunn (radonsug) skal andelseier vedlikeholde installasjonen tilknyttet egen enhet, og sørge for regelmessig service og ettersyn.

5 Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et

a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fastlagte fordelingsnøkkelen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

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

6 Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkallingen er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Funksjonstiden er to år for leder og de øvrige styremedlemmene og ett år for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styret oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

1.1 Habilitet
Styremedlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

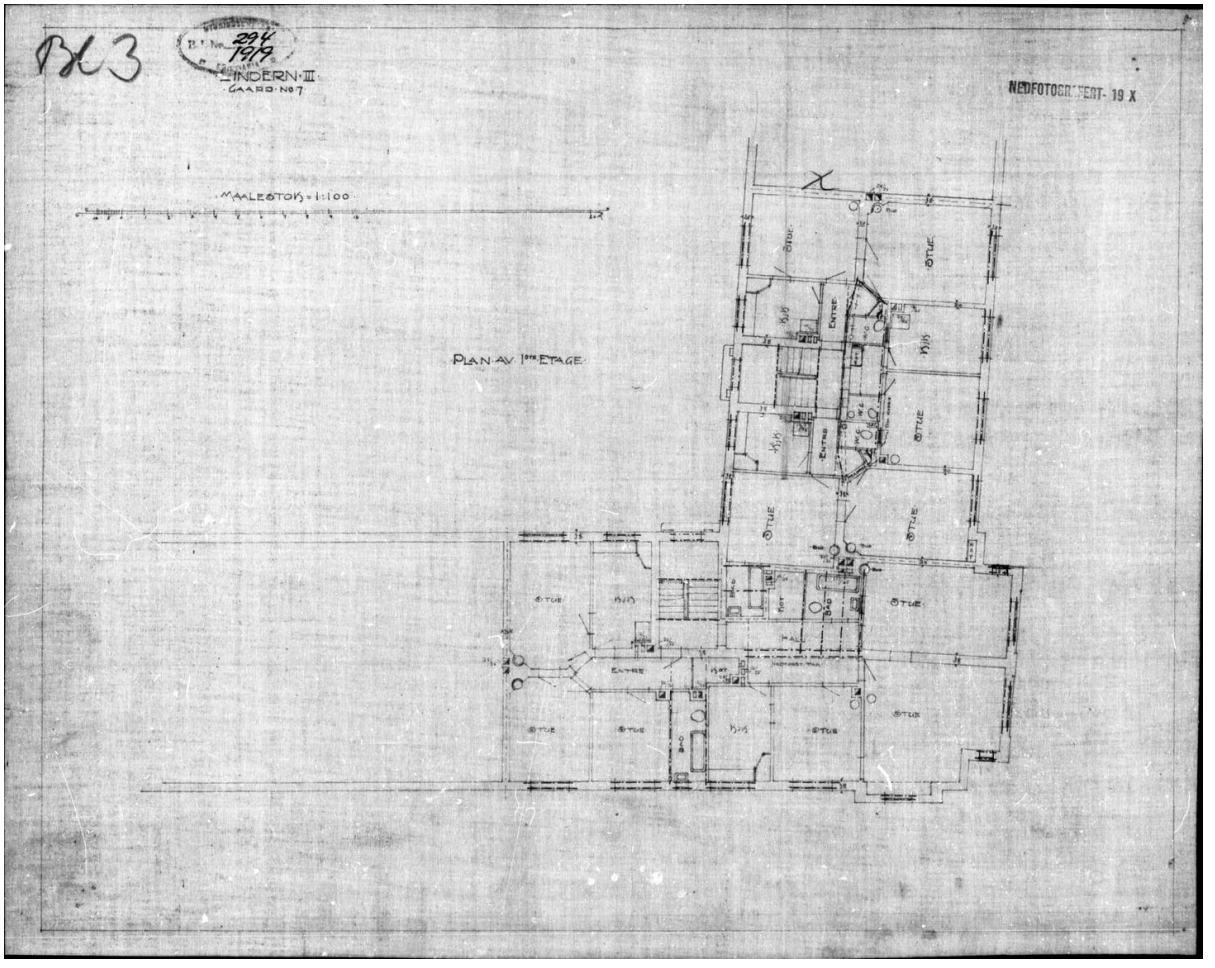
7 Diverse

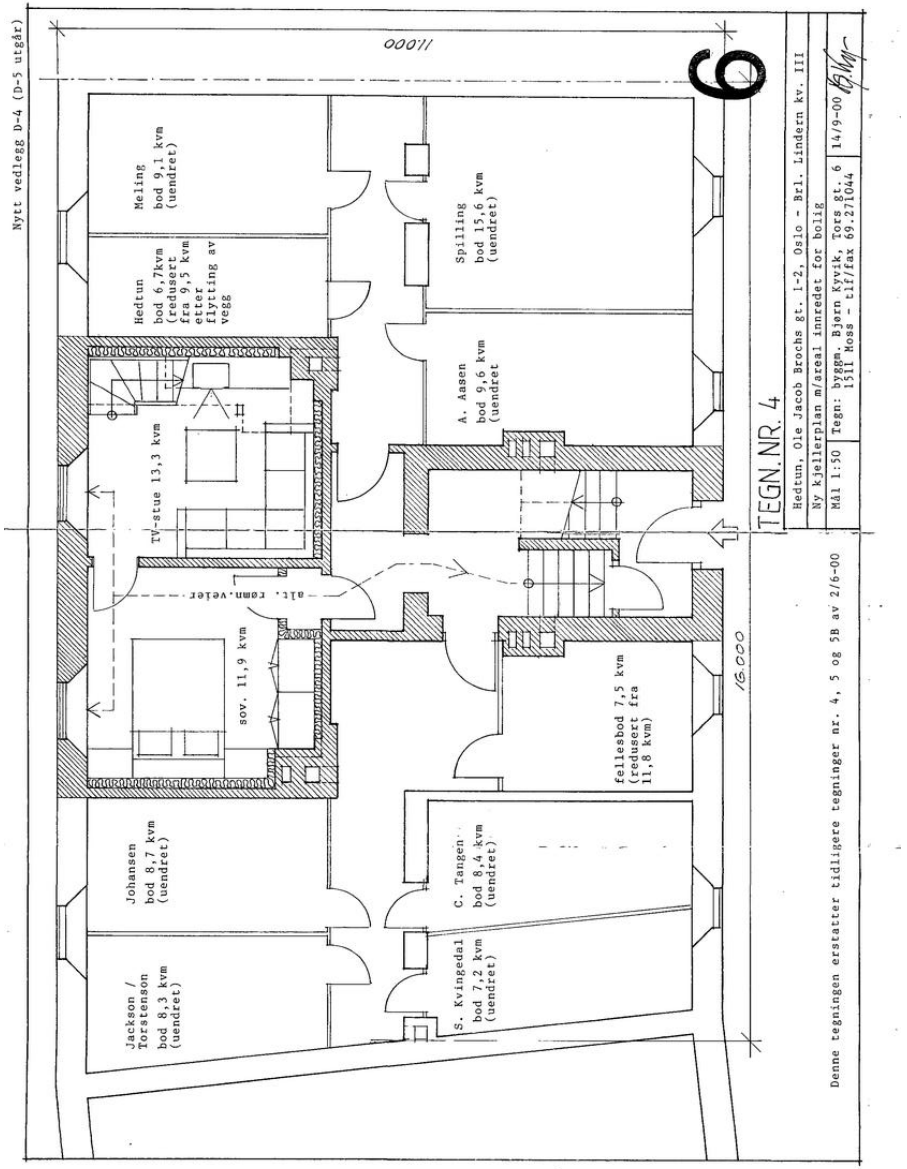
7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade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

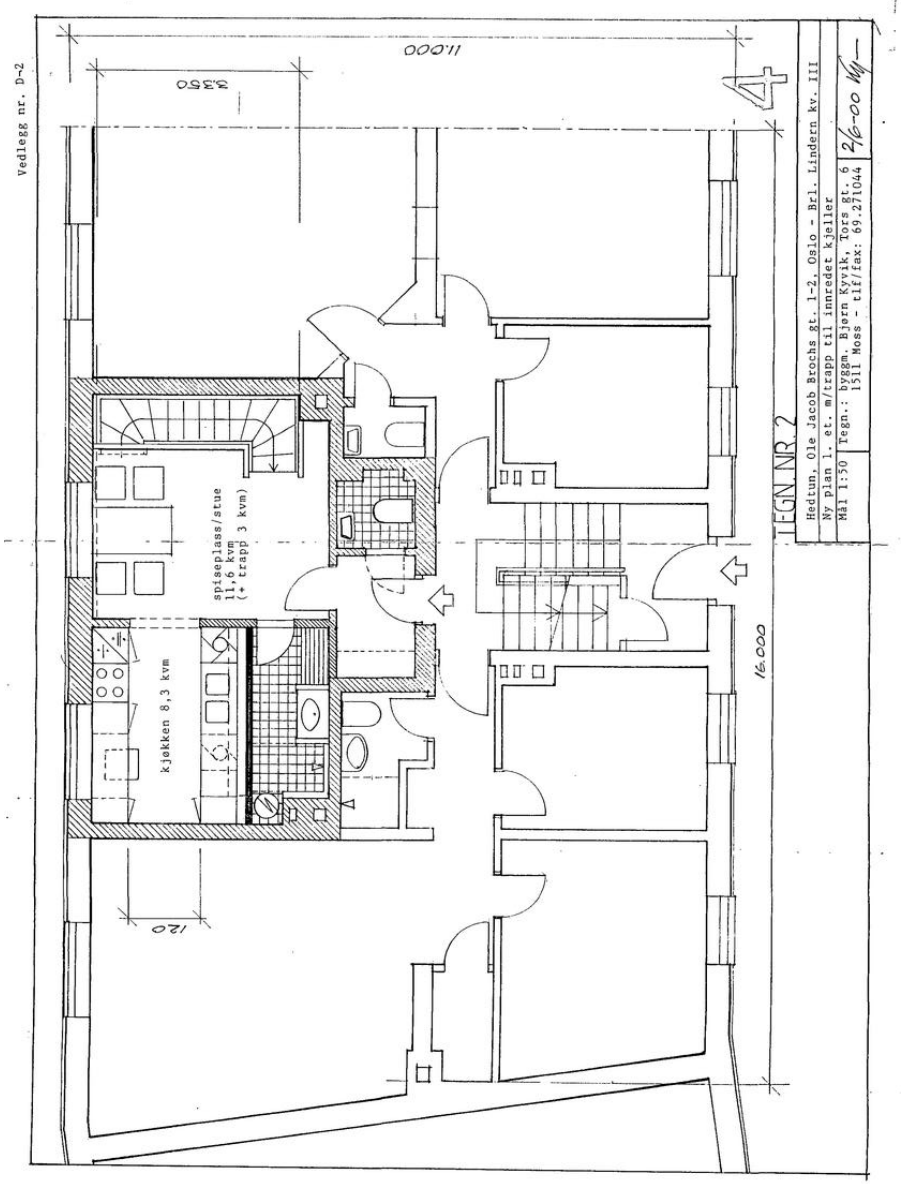
Når erstaningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

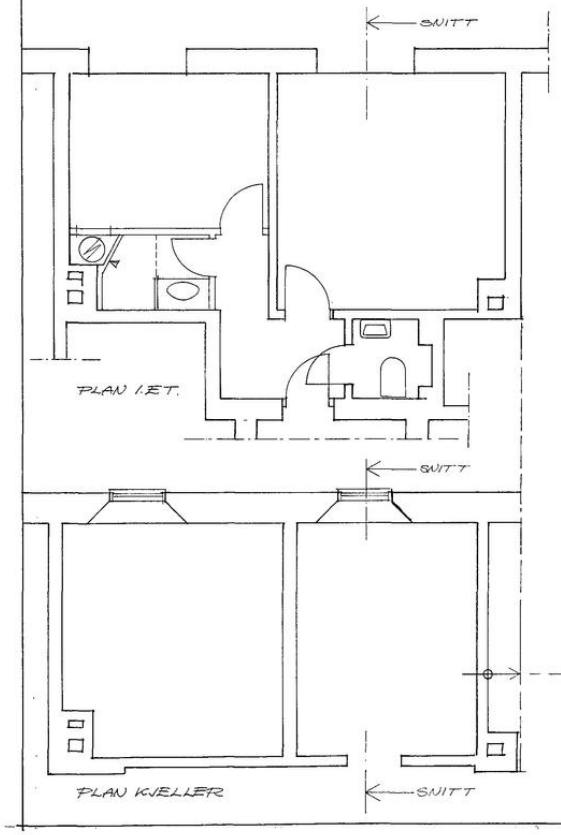
7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautotiserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

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

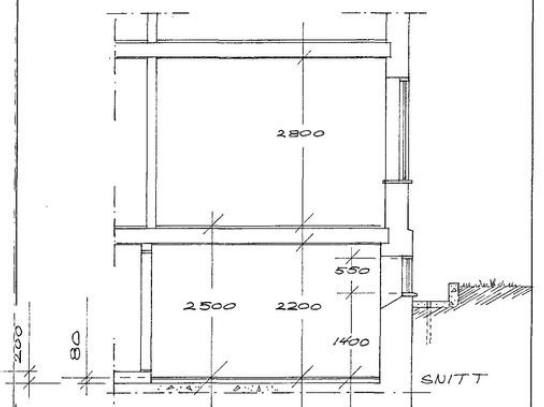

B 23
B. I. No. 294 1919
Tegnet
LINDERN III
GAARD No 7
NEDFOTOGRAFERT 19 X
MAALESTOK = 1:100
PLAN AV 1ste ETAGE
ENTRE
STUE
HALL


Nytt vedlegg D-4 (D-5 utgår)
11.000
16.000
6
TEGN. NR. 4
Hedtun, Ole Jacob Brochs gt. 1-2, Oslo - Bnl. Lindern kv. III
Ny kjellerplan m/areal innredet for bolig
Mål 1:50
Tegn: byggm. Bjørn Kyvik, Tors gt. 6 1511 Moss - tlf/fax 69.271044
14/9-00
Denne tegningen erstatter tidligere tegninger nr. 4, 5 og 5B av 2/6-00
Meiing bod 9,1 kvm (uendret)
Hedtun bod 6,7kvm (redusert fra 9,5 kvm etter flytting av vegg
Spilling bod 15,6 kvm (uendret)
A. Aasen bod 9,6 kvm (uendret
TV-stue 13,3 kvm
alt. rom.velger
sov. 11,9 kvm
fellesbod 7,5 kvm (redusert fra 11,8 kvm)
Johansen bod 8,7 kvm (uendret)
C. Tangen bod 8,4 kvm (uendret)
S. Kvingedal bod 7,2 kvm (uendret)
Jackson / Torstenson bod 8,3 kvm (uendret)


Vedlegg nr. D-2
11.000
3.350
4
TEGN. NR. 2
Hedtun, Ole Jacob Brochs gt. 1-2, Oslo - Bnl. Lindern kv. III
Ny plan 1. et. m/trapp til innredet kjeller
Mål 1:50
Tegn.: byggm. Bjørn Kyvik, Tors gt. 6 1511 Moss - tlf/fax: 69.271044
2/6-00
spiseplass/stue 11,6 kvm (+ trapp 3 kvm)
kjøkken 8,3 kvm
120
16.000



Snitt og høydeforhold etter utbygging:



Gulv: Avretting, isolering og belegg forutsettes å bygge maks. 80 mm

Trapp: Etasjehøyde 2492 mm (ca) gir 14 opptrinn à 178 mm.

Vegg mot nabokjeller forskyves i forhold til loddlinjen til veggen i 1. etasje - ca. 55 cm

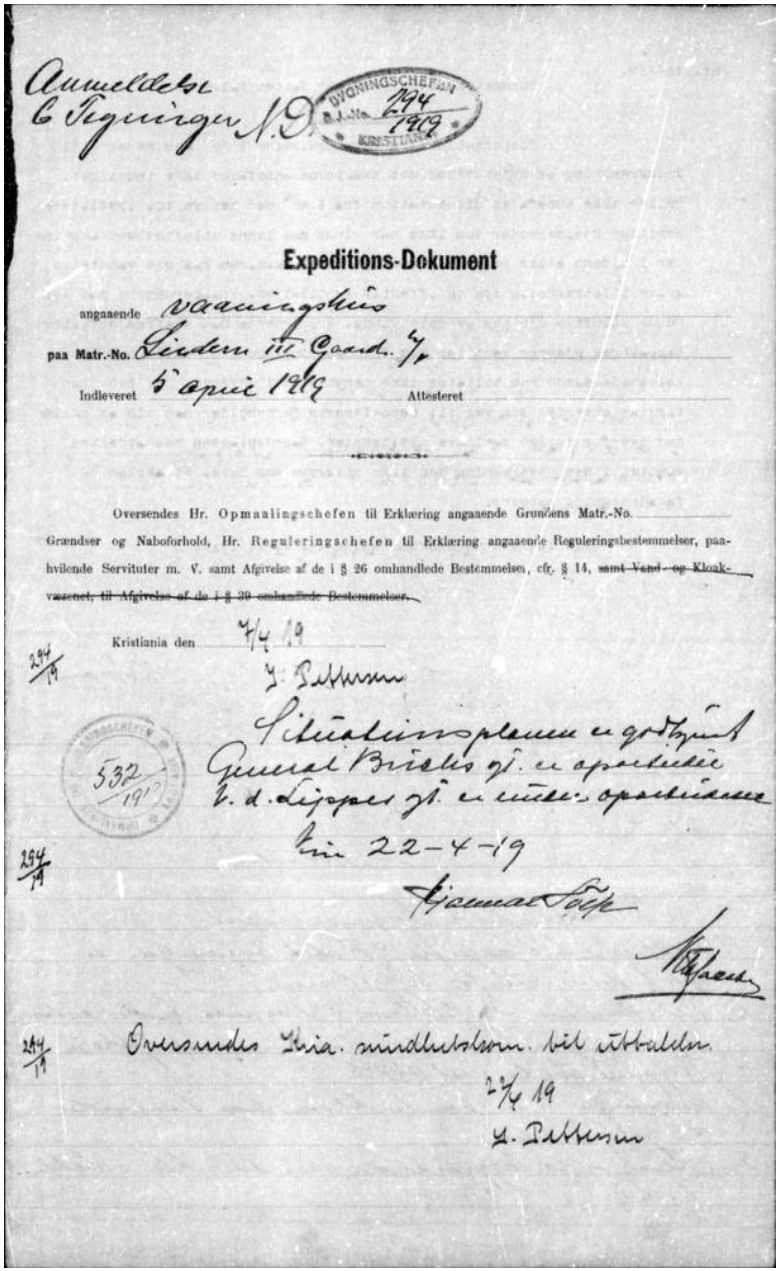
TEGN. NR. 6

5

Hedtun, Ole Jacob Brochs gt. 1-2, Oslo - Brl. Lindern kv. III

Etasjeforhold - snitt og plan

Mål 1:50 | Tegn.: byggm. Bjørn Kyvik, Tors gt. 6, 1511 Moss - tlf/fax: 69.271044 | Dato: 2/11-99



Anmeldelse
c Tegninger N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 294
1919
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Lindern III Gaard. 7

Indleveret 5 April 1919 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 7/4 19

294/19

L. Pettersen

Situationsplanen er godkjendt
Gjennat Bindes gj. en opsendelse
v. d. Lejopes gj. en mindre opsendelse
Kria 22-4-19

532/1919

294/19

Gjennat Løke

294/19

Oversendes Kria. murdirektørens kjl. tilbakelevn.
27/4 19
L. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nor-Lit AS
Tiurveien 9
1481 HAGAN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201116356-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Dato: 20.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass: OLE JACOB BROCHS GATE 1A Eiendom: 220/80/0/0

Tiltakshaver: Mathias Grude Eikseth Adresse: Vibes gate 27, 0356 OSLO
Søker: Nor-Lit AS Adresse: Tiurveien 9, 1481 HAGAN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 1 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116356			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E1		1/4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Mathias Grude Eikseth, Vibes gate 27, 0356 OSLO, meikseth@hotmail.com

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Birgithe Haneseth, Ole Jacob brochs gate 1 A, 0454 OSLO, bhanes@broadpark.no

BIOS ARKITEKTER AS
Engebrets vei 5
0275 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201410422-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 02.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1A	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Birgithe Haneseth	Adresse:	Ole Jacob brochs gate 1 A, 0454 OSLO
Søker:	BIOS ARKITEKTER AS	Adresse:	Engebrets vei 5, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 1 A

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.09.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plantegninger med detektorer	E.01	21.02.2014	1/8

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Anne Ebbing siv.ark.
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 20 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010864-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Irene Kalamaki	Adresse:	Incognitogt. 17, 0256 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv.ark.	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Birgithe Bergsgard Haneseth
Ole Jacob Brochs gate 1 A
0454 OSLO
bhanes@broadpark.no

Dato: 19 OKT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200812458-8 Saksbeh: Paal Løvaas | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1A	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Birgithe Bergsgard Haneseth og Arne Bergsgard	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 1 A, 0454 OSLO
Søker:	Birgithe Bergsgard Haneseth	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 1 A, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 1 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

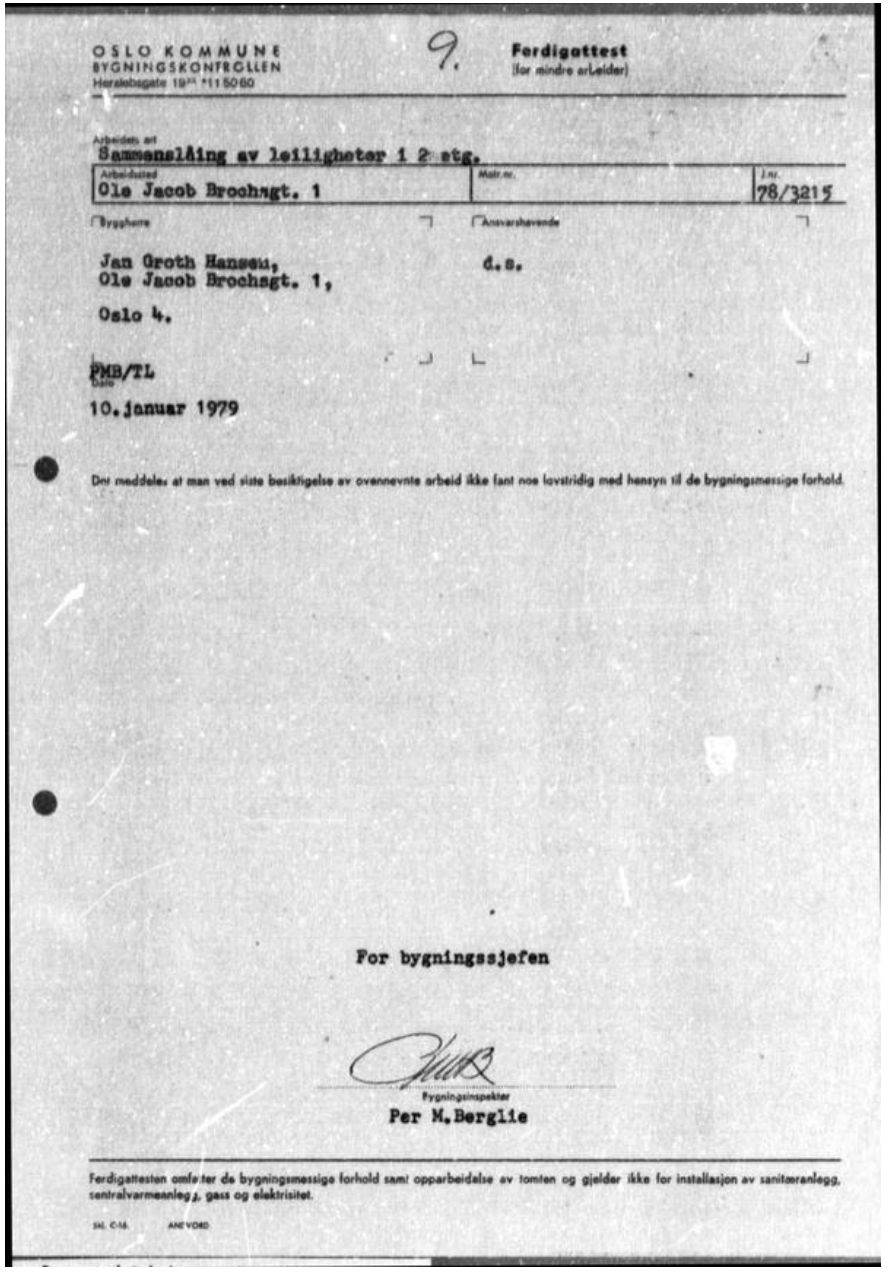
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per Arne Horne
enhetsleder

Paal Løvaas
saksbehandler

Kopi til:
Birgithe Bergsgard Haneseth og Arne Bergsgard, Ole Jacob Brochs gate 1 A, 0454 OSLO,
bhanes@broadpark.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

9.

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter 1 2 etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Ole Jacob Brochsgt. 1		78/3215

Byggherre

Jan Groth Hansen,
Ole Jacob Brochsgt. 1,

Oslo 4.

Ansvarshavende

d.s.

PMB/TL
Dato

10. januar 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16 ANEVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow ark MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 10 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308174-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1B	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Hans Olav Mugås / Ann-Karin Solvang	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 1-1, 0454 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow ark MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Underbygging

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHSGATE 1 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Katja Beer
for avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Johan Georg Johannesen Arkitekt
Reichweins gate 5
0254 OSLO
johan.georg@c2i.net

Dato: 01072008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200709183-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1B	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Andreas Holter	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 1B, 0454 OSLO
Søker:	Johan Georg Johannesen Arkitekt	Adresse:	Reichweins gate 5, 0254 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 1B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marita Grande - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til: Andreas Holter, Ole Jacob Brochs gate 1B, 0454 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjørn Kyvik Byggm.
Tors gt. 6 , Jeløy
1511 MOSS

Dato: 26 JUL 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006331-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 1-2	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	Anne Siri Hedtun	Adresse:	, 3864 RAULAND
Søker:	Bjørn Kyvik Byggm.	Adresse:	Tors gt. 6 , Jeløy, 1511 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

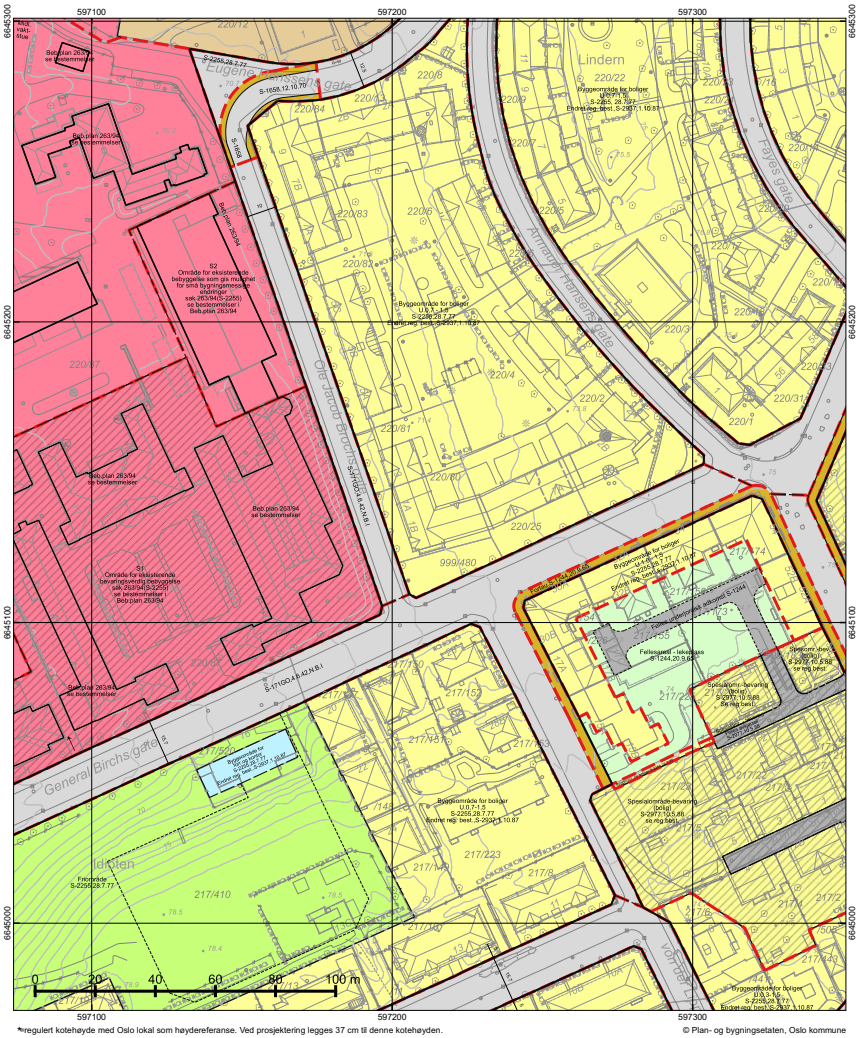
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Anne Siri Hedtun, 3864 Rauland.

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327549/ 86506810
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: OLE JACOB BROCHS GATE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/80

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

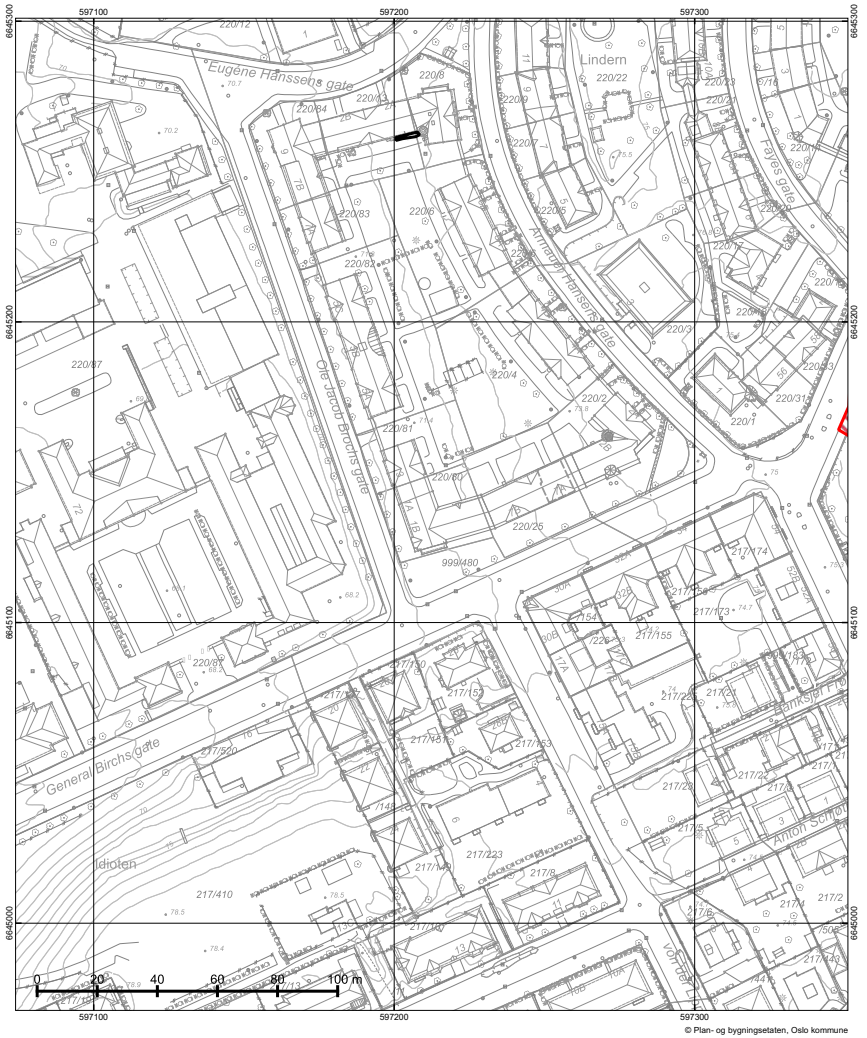
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

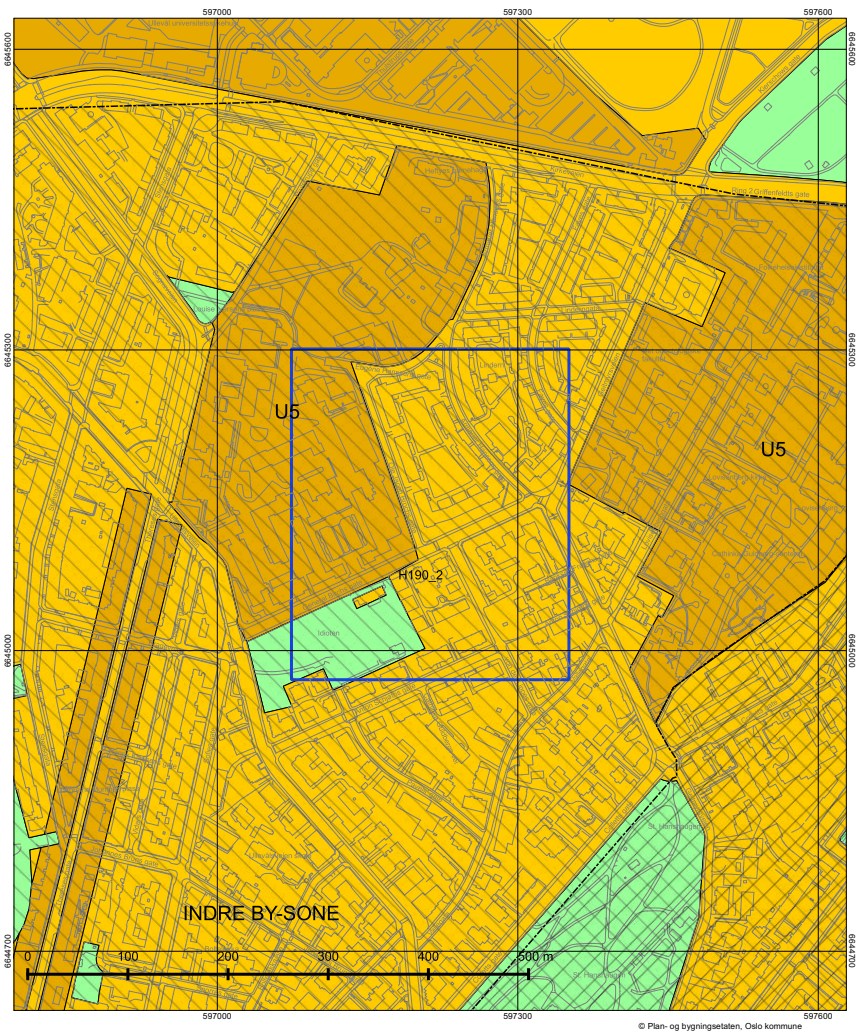
Dato: 04.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327549/ 86506810
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: OLE JACOB BROCHS GATE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/80

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327549/86506810
Deres ref.: 42404/ LANIL@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



FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. III,

en del av eiendommen Lindernkomplekset kvartal I-II-III-IV-V,

Denne har fått matr.nr.2,4,6,8 Armauer Hansensgt. Matr.nr.7,General Birchsgt. Matr.nr. 1,3,5,7,9,Ole Jacob Brochsgt. Matr.nr. 2 Eugéne Hansensgt. og er 13.020,1 m² stor. Målebrev, datert _____, tinglyst _____ er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.906,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester: Boligfinger Lindern kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: 36-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Jacob Brochs gate 1B 0454 OSLO

Betegnelse: Gnr 220, bnr 80 (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