

Linstows gate 4B



Velkommen til

Linstows gate 4B



Salgsoppgaven produsert 24. juni 2025

TILBAKETRUKKET V/SLOTTSPARKEN

Klassisk og lekker 3-roms - Kvik-kjøkken fra 2023 - Heis - Takhøyde 3,15 m - Originale rosetter og stukkatur

Prisantydning	6 700 000,-
Fellesgjeld	84 000,-
Omkostninger	170 950,-
Totalpris	6 954 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 422,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Fredrik Hyldmo
Telefon	412 66 024
E-post	f.hyldmo@nordvikbolig.no


GRAPHIC
GRAPHIC


Botanicum
EGG
KOKE
BOK



Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Linstows gate 4B! En klassisk og gjennomgående 3-roms leilighet med flott beliggenhet like ved Slottsparken. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med lekkert Kvik-kjøkken fra 2023 og lekre detaljer som rosetter og stukkatur. Generøs takhøyde på 3,15 m og store vindusflater gir leiligheten et luftig preg.

Kort om:

- Flotte rosetter og stukkatur
- Generøs takhøyde på 3,15 m
- Lekkert Kvik-kjøkken fra 2023
- Store vindusflater
- Designtegnede og plassbygde løsninger
- Heis
- To boder på til sammen 11 kvm
- Veldrevet sameie
- Rolig beliggenhet ved Slottsparken

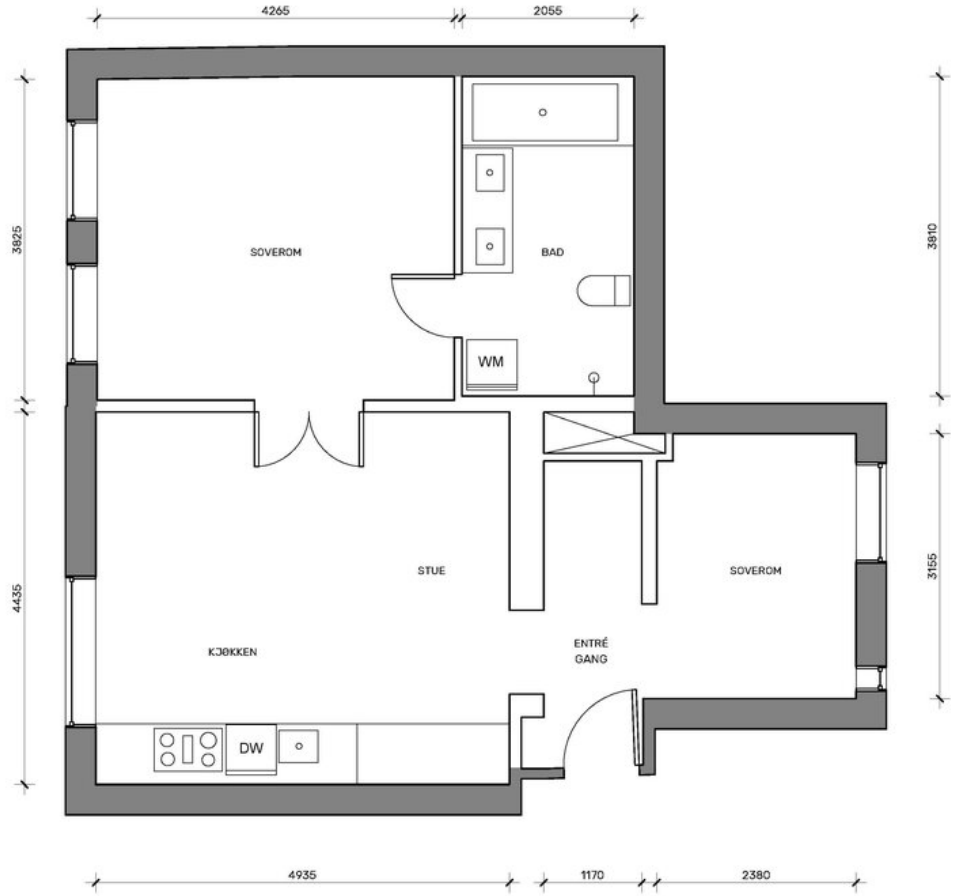
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	73 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.



0 1 2 5 10m

Takstkonsulent1
Vi verdisetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q225061177	1:50	Linstows gate 4B

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.06.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, måleheyde o.l.


Botanicum
EGG
KOKE
BOK






Botanicum
EGG
KOKE
B K

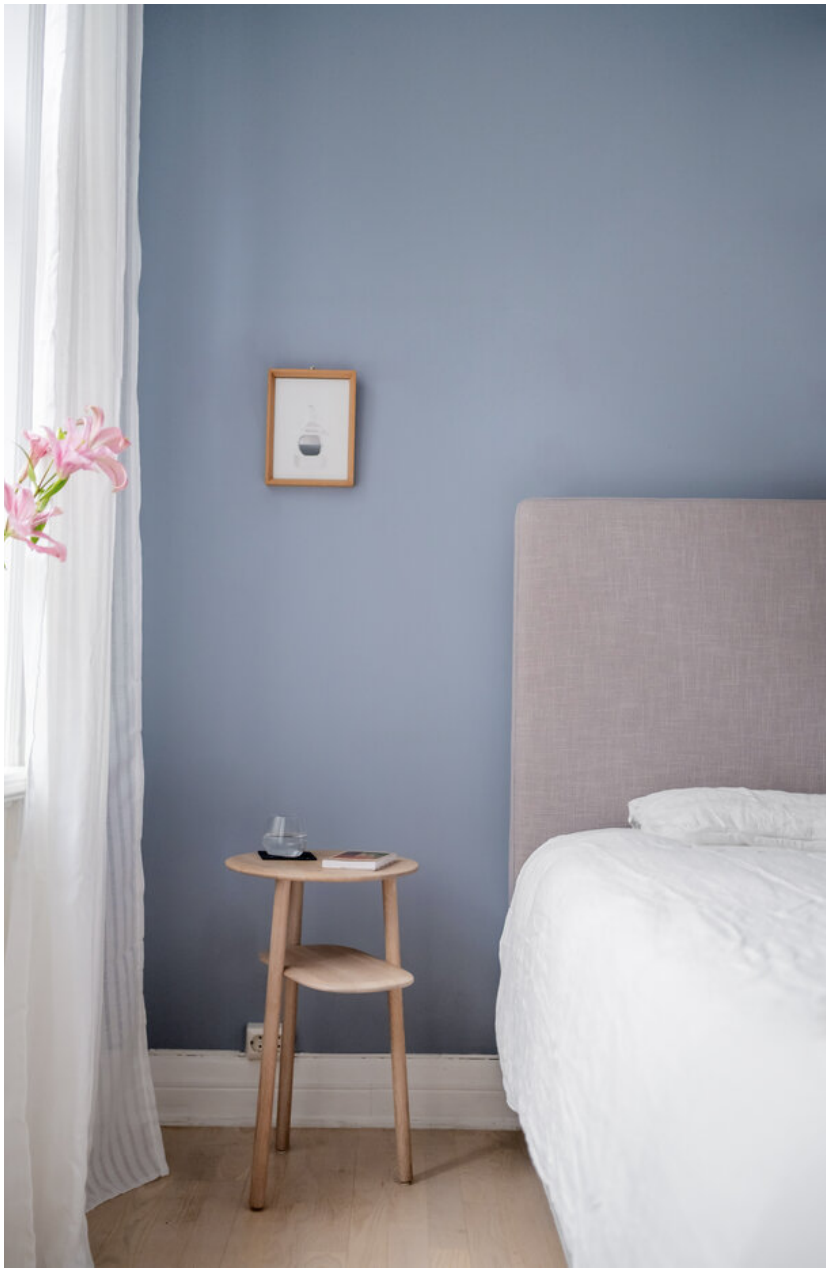

GRAPHIC
GRAPHIC


GRAPHIC
GRAPHIC








































Lorry


ESPRESSO HOUSE
ESPRESSO HOUSE

Informasjon

Linstows gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0276/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Linstows gate 4B, 0166 OSLO
Gnr 209, bnr 193, snr 14 i Oslo kommune

Selgere
André Bertil Kristian Holthe
Hae Young Yoon

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
84 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 784 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 954 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 967 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:
Areal

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- To kjellerboder på 4 kvm og 7 kvm.

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

Leiligheten inneholder: Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken

Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,15 m.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Gangen har godt med oppbevaringsplass i en flott designtegnet og plassbygd garderobeløsninger i eik.

Stue/kjøkken:
Stor og åpen stue- og kjøkkenløsning. Lekkert Kvik-kjøkken fra 2023 med glatte fronter og integrerte hvitevarer, som induksjonstopp med kullfilter, stekeovn med mikrobølgefunksjon, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Kjøkkenet er også utstyrt med Waterguard og komfyrvakt. Generøs takhøyde på 3,15 m og store vindusflater gir en svært god og luftig romfølelse. Leiligheten byr på klassiske detaljer som rosetter, stukkatur og doble fløydører mellom stuen og hovedsoverommet. Delikate fargevalg og lys 3-stavs parkett på gulvet.

Soverom:
Romslig hovedsoverom i tilknytning til stuen. Soverommet kan, i likhet med stuen, også by på god takhøyde, stukkatur og rosett. De store vindusflatene gjør soverommet svært lyst og luftig. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Soverommet er malt i en behagelig blåfarge som går godt sammen med leilighetens øvrige farger. Rommet vender mot et rolig inngangsparti.

Leilighetens andre soverom passer perfekt som ekstra soverom eller kontor, og har en lekker, plassbygd garderobe- og hylleløsning i eik, i samme stil som den man finner i gangen. Soverommet har en stilig skyvedør i eik med tilpasset vindu.

Bad:
Pent og romslig bad, med fliser på gulv og vegger, i tillegg til downlights i taket. Badet er innredet med toalett, bidet, dobbel servant nedfelt i laminat benkeplate, badekar og dusjhjørne. Det er elektrisk gulvvarme, og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i taket.

Standard

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG2:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket er målt gjennom kjøkkenrommet og soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TGIU:
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Liggende 200 liters varmtvannsbereder i himlingen på baderommet.

- Bereder er kun besiktiget via luke. Bør vurderes kontrollert nærmere.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

2022
- Aarsrud Bygg byttet på vegne av sameiet lite vindu i soverom 2.

2023:
- Nytt kjøkken, levert og montert av Kvik.
- Elmann AS utførte elektriske arbeider.
- Rørleggersentralen utførte omlegging av vann og avløp for nytt kjøkken, installasjon av avløpspumpe og tilhørende arbeider.

2024:
- Elektriske arbeider i forbindelse med etablering av soverom i tidligere kjøkkenrom.
- Møbelsnekker C. Nielsen snekkerarbeider i soverom 2 og gang: Ny lettvegg mellom soverom 2 og gang hylle over inngangsdør. Snekkertilpasset garderobe i gang. Snekkertilpasset garderobe i soverom 2. Benk med lagringsplass og bokhylle i soverom 2. Boks rundt vann og avløpsrør i gang og soverom 2. Skyvedør

med soft-close begge veier og spesialbestilt glass/vindu over skyvedør med spesialbestilt glass. Isolasjon og gipsvegger langs yttervegg og vegg mot heis. Bislett Gulv AS slipte gulvet i soverom 2 og gang.

2025:
- Fått utført en EL-kontroll og lukket avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2009

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: Elmann AS utbedret en jordingsfeil på badet i mars 2025. november 2017 Utbedring av tak bad i forbindelse med lekk pakning (forsikringssak, bestilt og belastet sameiets forsikringsselskap Gjensidig, har dermed ikke informasjon om firmaet som utførte arbeidene.

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: Det er akkurat igangsatt et fasadeprosjekt våren 2025 som skal rehabilitere en del av gavlfasaden i bygget (ikke oppgang B). Det er gavelveggene over tak mot Hegdehaugsveien 12b og Linstows gate 6 som skal rehabiliteres. Utføres av Front Entreprenør. Mer informasjon om prosjektet kan ses her:
https://frontent.no/beboerinformasjon/linstows-gate-4
Pipeløp etc. er jevnlig kontrollert i sameiet, men er ikke relevant for vår seksjon. For øvrige arbeider i tidligere, se årsberetninger fra sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS: januar 2023 elektrisk arbeid for nytt kjøkken juli 2024 elektrisk arbeid for nytt soverom og ny gang. Bytte dimmer stue desember 2024 vedlikehold mars 2025 utbedring av enkelte mindre forhold etter rapport fra Elvia. (avdekking sikringsskap, kontroll jording bad).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? mars 2025 Alle forhold utbedret (kun to mindre forhold)

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: Rørleggersentralen AS desember 2022-februar 2023 Omlegging av vann og avløp for nytt kjøkken, installasjon av avløpspumpe og tilhørende arbeider. jan 2023 bytte innmat Hans Grohe armatur vask August/september 2024
Årlig vedlikehold avløpspumpe Rørleggervakta AS november 2017 Bytte pakning varmtvannsbereder (forsikringssak)

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
a, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik kjøkken installerte komplett kjøkken og hvitevarer desember 2022/januar 2023
Aarsrud Bygg byttet september 2022 et lite vindu i soverom 2 (bekostet av sameiet)
Vinteren og våren 2024 utførte Møbelsnekker C. Nielsen snekkerarbeider i soverom 2 og gang: Ny lettvegg mellom soverom 2 og gang hylle over inngangsdør
Snekkertilpasset garderobe i gang snekkertilpasset garderobe i soverom 2
Benk med lagringsplass og bokhylle i soverom 2
Boks rundt vann og avløpsrør i gang og soverom 2 Skyvedør med soft close begge veier og spesialbestilt glass
Vindu over skyvedør med spesialbestilt glass Isolasjon og gipsvegger langs yttervegg og vegg mot heis
K. Langmo AS malte gang og soverom 2 i januar 2024
Bislett Gulv as slipte gulvet i soverom 2 og gang november 2022
Gulvet ble slipt i hele leiligheten da vi flyttet inn januar 2017 (utført selv). Januaar 2012 ble det installert sprinkelsystem/vanntåkeanlegg i hele bygningen inkl. alle boenheter.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Gåen pakning ved varmtvannsbereder i tak 2017. Utbedret i sin helhet av forsikringsselskap (tak byttet). Ved tett avløp bad kan badekaret lekke litt ved tømming/ sluk dusj bli overfylt. Løses gjennom godt og jevnlig vedlikehold av avløpsrørene.

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)
Ja
Beskriv: Ingen kjente feil med drenering i bygget, men sameiets kjeller er tidvis fuktig. Det er gjort egne gjennomganger av arealene i kjelleren i regi av sameiet, se årsrapporter fra foregående år.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover gavlfasaden som nå er under utbedring, se annet svar.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: kontroll nettselskap mars 2025, alle forhold utbedret (kun 2 mindre)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: se svar under pkt. 11

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: det er nylig observert noen få sølvkre i/ved sluket på badet. Aldri sett dette i vår botid før, og etter kjemiske tiltak er de ikke observert siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vurdering fratakstmann i forbindelse med dette salget (2025)

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?
Ja
Beskriv: Sameiet har mottat nabovarsel om ombygging/rehabilitering av Normisjonskvartalet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Rehabiliteringen av gavlfasaden vil finansieres gjennom et felles låneopptak. Dette vil øke seksjonens fellesgjeld med 29 950,- og vil tilbakebetales over tid gjennom en mindre økning i felleskostnadene (størrelsen avhenger av endelige lånebetingelser og varighet som sameiet inngår på finansieringstidspunktet).

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Da kjøkken ble flyttet opprinnelig plassering til stue ble det satt opp en lettvegg for å skille gang og soverom 2. Det var planlagt å sette inn ny dyse for sprinkelanlegget på soverom 2, men tiden har ikke strukket til. Firesafe AS som installerte opprinnelig system har vært på befaring og bekreftet at dette enkelt kan gjøres med dagens røropplegg.

Bygningssakkyndig
Kenneth Pettersen

Byggemåte
Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader med trekninger og ornamenter. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og takplater (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhyller i stue
- Veggmontert lampe stue
- Taklampe stue, soverom 1 og 2
- Kommoder soverom 1

- Vitrineskap stue
- Gardin/gardinoppheng for skyvedør soverom 2
- Knagger gang med unntak av henger i metall
- Veggur
- Skohylle gang

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

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.
Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse om leietakers navn og navn på de personer som har bopel i leiligheten.
Seksjonseier plikter å opplyse om telefonnummer og e-postadresse til leietaker.
Seksjonseier plikter å gi melding til styret ved endringer i eget eller leietakers telefonnummer og e-postadresse.
Profesjonell utleie er ikke tillatt. (Profesjonell utleie defineres etter gjeldende lover, samt ved oppdeling i en seksjon i 3 eller flere hybler/boenheter for utleie.)

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

Leiligheten varmes opp via elektrisitet.
Elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 9700 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 422,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, nedbetaling andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Heis: 327,-
Felleskostnader: 3.007,-
Lånekostnad: 1 789,-
Internett/bredbånd: 299,-

Sameiet arbeider p.t. med rehabilitering av gavlfasaden (se mer info om dette i vedlagte årsberetning). Arbeidet vil bli finansiert ved at sameiet innhenter kr. 1 500 000 fra eierne av seksjonene, fordelt etter eierbrøker hentet fra kartverket. Det resterende er planlagt dekket fra vedlikeholdsbudsjettet for 2025.
For å finansiere arbeidet blir det tatt opp et lån med IN-ordning, da betaler man månedlige renter og avdrag via felleskostnadene, men har mulighet til å løse inn hele lånet senere. Estimert kostnad for rehabiliteringen er beregnet til kr 29 951,69 for denne andelen. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende, noe som vil medføre en liten økning i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 749 922,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 687 481,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Linstowsgate 4, orgnr. 979486987

Om sameiet

Sameiet består av 31 seksjoner.
Styreleder: Robert Bjærum /robert.bjarum@gmail.com

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid i 2024:
Perioden som har vært:
- Det har i 2024 vært avholdt 11 styremøter.
- Alle vinduer og dører mot indre går har blitt skrapet, pusset og malt med 2 strøk.

- I August 2024 ble det oppdaget lekkasje av vann gjennom endegavl på bygget. Det ble oppdaget skade i isolasjonslaget som ble bygget i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene i perioden før år 2003. Denne saken har tatt mye fokus fra styret i perioden. Annet vedlikehold er satt på vent da utbedring av denne saken må prioriteres. Tilbud fra 3 entreprenører er innhentet og Front Entreprenør er valgt og arbeidet er planlagt gjennomført vår/sommer 2025. OBOS Prosjekt assisterer med prosjektledelse.*
- Det er innhentet ett tilbud på pussing og maling av vinduer på utsiden av gården. Dette prosjektet er satt på vent i påvente av fasadeutbedringen beskrevet over.
- Årets dugnad er i år planlagt gjennomført samme dag som årsmøtet.

*Arbeidet med gavlfasaden er nå i gang, og stillasene er under oppføring. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i løpet av uke 40. Se vedlagte årsberetning for mer informasjon om prosjektet.

Fremtidige planer:
- Det nærmer seg behov for utskifting av sentrale komponenter i heisen, som påpekt fra Kone. Dette må behandles i Heislaget. Avgjørelse må tas av Heislaget som utgjør de eiere som har tilgang til heis.
- Det er behov for pussing og maling av vinduer på utsiden av bygget.

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 84 000,-pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: 1OB986-98207363367
Type: A

Restsaldo: 1.210.825,-
Restløpetid: 10 år 8 md.
Term per år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 7,49%

Lånenr: 2OB982-98207491039
Type: A
Restsaldo: 1.447.013,-
Restløpetid: 10 år 7 md.
Term per år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 7,49%

Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling på kun felleslånet / 1OB986, nummer 9820.73.63367 som kan innfris. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.05 og 30.11. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas.

Fellesformue

Kr 19 238,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kr. 204 407,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. -75 738,-.

Styret informerer om at de budsjetterer for å bruke oppsparte midler til å betale skaden på loft og at det derfor er budsjettert med noe underskudd.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret arrangerer vårdugnad en ettermiddag i mai hvert år, med rengjøring av gården, vindusvask i fellesarealer og nye planter til bakgådren etc. Det er hyggelig og positivt, med et ønske om å få alle eierne/beboerne til å engasjere seg denne ettermiddagen.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 55923051

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 398 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget populær beliggenhet, med gangavstand til Nationaltheatret, Aker Brygge, Grünerløkka, St. Hanshaugen, sentrum og Bogstadveien. Linstows gate 4 ligger i en rolig, enveiskjørt gate rett ved Slottsparken og er skjermet fra hovedstadens mylder, men samtidig midt i byen.

Nabolaget byr på et bredt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter. Rett utenfor døren finner du den unike, lokale matbutikken Mølleren Sylvia. I nærområdet ligger også en rekke dagligvarebutikker som Rema 1000 i Parkveien, Joker i Holbergs gate, Kiwi i Hegdehaugsveien, Coop Mega og Åpent Bakeri. Leiligheten ligger omtrent 10 minutters gange fra St. Hanshaugen, hvor du finner spesialforretninger som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java og Pascal. Av spisesteder i nærområdet kan blant annet Plah, Lorry, Smalhans, Brasserie Blanche, Fjord og Eik nevnes. Rundt hjørnet fra leiligheten ligger også populære Kunstneres hus, som kan by på god pizza og hyggelig uteservering.

Bare 50 meter unna ligger Slottsparken, hvor du kan slappe av i gresset, ta en joggetur, nyte synet og lukten av vakre, velholdte blomsterbed eller oppleve folkelivet på 17. mai. Den flotte parken på St. Hanshaugen er også bare en kort spasertur unna, med turstier, dammer og grønne områder, perfekt for både rekreasjon og fysisk aktivitet. Sommer som vinter er Akerselva en populær destinasjon for både turgåere og joggere.

Det er cirka 30 minutters gange til Tjuvholmen bystrand, som gir muligheter for bading. Bystranden ligger i enden av Astrup Fearnleys skulpturpark. Her kan de minste bade fra en flott steinstrand, mens de eldre kan hoppe rett i sjøen. Et ypperlig sted for små og store på varme sommerdager.

Det er kort vei til sentrum med alle byens fasiliteter, og til Majorstuen med de populære handlegatene Hegdehaugsveien og Bogstadveien. Disse har gjennomgått en omfattende oppgradering med bedre trafikksikkerhet, universell utforming, forbedret fremkommelighet og oppvarmede fortau, samt økt beplantning.

Gode treningsmuligheter finnes blant annet på Bislett Bad, SATS på Bislett, EVO i Oscars gate og Fresh Fitness Majorstuen. På Bislett stadion er det tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

Området har svært god tilgang til offentlig transport, med flere buss- og trikkeruter i alle retninger. Det finnes gode forbindelser til blant annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov, Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka og Storo. Nationaltheatret stasjon ligger i kort gangavstand og gir enkel tilgang til både T-bane, tog og flytog.

OsloMet ligger kun fem minutter unna, og Det Juridiske Fakultet ved Universitetet i Oslo er også innen kort gangavstand. I tillegg finnes det gode kollektivforbindelser til Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Forskningsparken og Oslo universitetssykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1891 for bygården.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Dagens eier har flyttet kjøkken ut i stuen, og satt opp lettvegg der tidligere kjøkken lå, for å etablere ekstra soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Wergelandsveien 15 - Innvendig ombygging og rehabilitering
Saksnummer: 202554770 - Byggesak
Mottatt sak: 28.05.2025
Status: Tillatelse gitt

Wergelandsveien 7 - Fasadeskilt - boyden
Saksnummer: 202551736 - Byggesak
Mottatt sak: 27.02.2025
Status: Tillatelse gitt

Hegdehaugsveien - Forhåndskonferanse - Endring til parkgate mellom Parkveien og Sven Bruns gate
Saksnummer: 202555046 - Byggesak
Mottatt sak: 06.06.2025
Status: Mottatt søknad

Bymiljøetaten har fått bestilling på å bygge om Hegdehaugsveien(stekning Parkveien - Sven Bruns gt) til gatetun/parkgate. Byrådet ønsker å etablere parkgater og mer natur i byen. Parkgater er gater og byrom hvor asfalt og betong gjøres om til fortaushager og mikroparker med beplantning, trær og natur. Parkgater skal bidra til å styrke det biologiske mangfoldet og bedre overvannshåndtering. I tillegg skal parkgater bidra til triveligere nabolag og invitere til mer aktivitet for beboere og besøkende i byen.

Staffeldts gate 2-4 og Linstows gate 3-5 - Ombygging, rehabilitering, tilbygg og påbygg - Normisjonskvartalet
Saksnummer: 202458062 - Byggesak
Mottatt sak: 03.07.2024
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Hegdehaugsveien 8 A - Bruksendring av loft til bolig og etablering av takterrasse
Saksnummer: 202461407 - Byggesak
Mottatt sak: 31.10.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/209/193/14:
25.06.1895 - Dokumentnr: 992796 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:193
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.06.2025 - Dokumentnr: 668499 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.09.1990 - Dokumentnr: 56866 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/2373
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

12.03.2004 - Dokumentnr: 17600 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3105

22.11.2019 - Dokumentnr: 1400449 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3105
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 108,-

Samlet skal selger betale kr. 125 748,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2025

Ansvarlig megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Megler

Fredrik Hyldmo, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41266024

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Linstows gate 4B

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Linstows gate 4B , 0166 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 193, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2987 **Referansenummer:** YD1857

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1896. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2009 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2022:
- Aarsrud Bygg byttet på vegne av sameiet lite vindu i soverom 2.

2023:
- MoNytt kjøkken, levert og montert av Kvik.
- Elmann AS utførte elektriske arbeider.
- Rørleggersentralen utførte omlegging av vann og avløp for nytt kjøkken, installasjon av avløpspumpe og tilhørende arbeider.

2024:
- Elektriske arbeider i forbindelse med etablering av soverom i tidligere kjøkkenrom.
- Møbelsnekker C. Nielsen snekkerarbeider i soverom 2 og gang: Ny lettvegg mellom soverom 2 og gang hylle over inngangsdør. Snekkertilpasset garderobe i gang. Snekkertilpasset garderobe i soverom 2. Benk med lagringsplass og bokhylle i soverom 2. Boks rundt vann og avløpsrør i gang og soverom 2. Skyvedør med soft-close begge veier og spesialbestilt glass/vindu over skyvedør med spesialbestilt glass. Isolasjon og gipsvegger langs yttervegg og vegg mot heis. Bislett Gulv AS slipte gulvet i soverom 2 og gang

2025:
- Fått utført en EL-kontroll og lukket avvik.

Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til trefláter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader med trekninger og ornamenter. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og takplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter i himling. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,15 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Waterguard og komfyrvakt. Avløpspumpe i kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

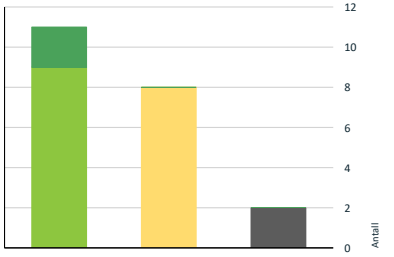
Kjøkken er flyttet ut i stue/kjøkken og det er laget soverom i tidligere kjøkkenrom.

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG II AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader med trekninger og ornamenter. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og takplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter i himling. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,15 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom kjøkkenrommet og soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Svakt til ingen fall på baderomsgulvet, det er høy terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i laminat benkeplate, badekar og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Waterguard og komfyrvakt. Avløpspumpe i kjøkkenskap.

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Det er montert en avløpspumpe på kjøkkenet. Denne krever særskilt tilsyn årlig for at det ikke skal bli tette rør.

TG KJ Varmtvannstank

Liggende 200 liters varmtvannsbereder i himlingen på baderommet.

- Bereder er kun besiktiget via luke. Bør vurderes kontrollert nærmere.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

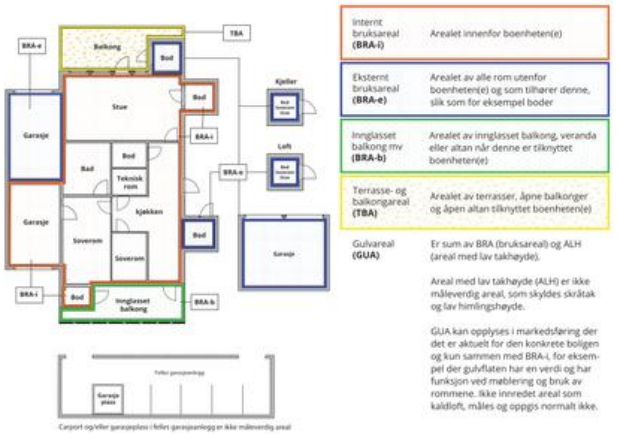
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	62			62	
Kjeller		11		11	
SUM	**62**	**11**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller	2 boder		

Kommentar

Fellesareal:

2 Boder i kjeller merket nr.14, 4m2 + 7m2 BRA-e

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i stue/kjøkken og det er laget soverom i tidligere kjøkkenrom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for informasjon vedr. oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Hae Young Yoon	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	193		14	1398.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Linstows gate 4B

Hjemmelshaver
Andre Bertil Kristian Holthe og Hae Young Yoon

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Linstowsgate 4	62 / 3105	OBOS Eiendomsforvaltning	979486987

Felles formue
Kr. 19 238 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 86 246 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55923051			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.06.2025		Fremvist		Nei
Arealscan, Romly			Ingen		Nei

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Linstows gate 4B , 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 193
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YD1857

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 1 2 5 10m

62,24 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje	Referanse	Målestokk	Adresse
3	Q225061177	1:50	Linstows gate 4B

Tegnet av	Kontrollert	Format	Dato	Oppdragsgiver
VU	FND	A3	13.06.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holthe, Andre Bertil Kristian	9578-5993-4-4097164	2025-06-20 09:57:26
Yoon, Hae Young	9578-5993-4-4429913	2025-06-19 11:50:44

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
18. jun. 2025

Oppdragsnummer
36-0276/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linstows gate 4B, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
André Bertil Kristian Holthe, Hae Young Yoon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2009

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?
Ja
Polisenummer: 55923051
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS utbedret en jordingsfeil på badet i mars 2025. november 2017 Utbedring av tak bad i forbindelse med lekk pakning (forsikringssak, bestilt og belastet sameiets forsikringsselskap Gjensidig, har dermed ikke informasjon om firmaet som utførte arbeidene.

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

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: Det er akkurat igangsatt et fasadeprosjekt våren 2025 som skal rehabilitere en del av gavlfasaden i bygget (ikke oppgang B). Det er gavelveggene over tak mot Hegdehaugsveien 12b og Linstows gate 6 som skal rehabiliteres. Utføres av Front Entreprenør. Mer informasjon om prosjektet kan ses her: https://frontent.no/beboerinformasjon/linstows-gate-4 Pipeløp etc. er jevnlig kontrollert i sameiet, men er ikke relevant for vår seksjon. For øvrige arbeider i tidligere, se årsberetninger fra sameiet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS: januar 2023 elektrisk arbeid for nytt kjøkken juli 2024 elektrisk arbeid for nytt soverom og ny gang. Bytte dimmer stue desember 2024 vedlikehold mars 2025 utbedring av enkelte mindre forhold etter rapport fra Elvia. (avdekking sikringsskap, kontroll jording bad).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? mars 2025 Alle forhold utbedret (kun to mindre forhold)

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

Nei

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: Rørleggersentralen AS desember 2022-februar 2023 Omlegging av vann og avløp for nytt kjøkken, installasjon av avløpspumpe og tilhørende arbeider. jan 2023 bytte innmat Hans Grohe armatur vask August /september 2024 Årlig vedlikehold avløpspumpe Rørleggervakta AS november 2017 Bytte pakning varmtvannsbereder (forsikringssak)

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik kjøkken installerte komplett kjøkken og hvitevarer desember 2022/januar 2023 Aarsrud Bygg byttet september 2022 et lite vindu i soverom 2 (bekostet av sameiet) Vinteren og våren 2024 utførte Møbelsnekker C. Nielsen snekkerarbeider i soverom 2 og gang: Ny lettvegg mellom soverom 2 og gang hylle over inngangsdør Snekkertilpasset garderobe i gang snekkertilpasset garderobe i soverom 2 Benk med lagringsplass og bokhylle i soverom 2 Boks rundt vann og avløpsrør i gang og soverom 2 Skyvedør med soft close begge veier og spesialbestilt glass Vindu over skyvedør med spesialbestilt glass Isolasjon og gipsvegger langs yttervegg og vegg mot heis K. Langmo AS malte gang og soverom 2 i januar 2024 Bislett Gulv as slipte gulvet i soverom 2 og gang november 2022 Gulvet ble slipt i hele leiligheten da vi flyttet inn januar 2017 (utført selv). Januaar 2012 ble det installert sprinkelsystem/vanntåkeanlegg i hele bygningen inkl. alle boenheter.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Gåen pakning ved varmtvannsbereder i tak 2017. Utbedret i sin helhet av forsikringsselskap (tak byttet). Ved tett avløp bad kan badekaret lekke litt ved tømming/ sluk dusj bli overfylt. Løses gjennom godt og jevnlig vedlikehold av avløpsrørene.

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke relevant

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)

Ja

Beskriv: Ingen kjente feil med drenering i bygget, men sameiets kjeller er tidvis fuktig. Det er gjort egne gjennomganger av arealene i kjelleren i regi av sameiet, se årsrapporter fra foregående år.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover gavlfasaden som nå er under utbedring, se annet svar.

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

Eventuell kommentar: kontroll nettselskap mars 2025, alle forhold utbedret (kun 2 mindre)

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

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

Beskriv: se svar under pkt. 11

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: det er nylig observert noen få sølvkre i/ved sluket på badet. Aldri sett dette i vår botid før, og etter kjemiske tiltak er de ikke observert siden.

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: Vurdering fratakstmann i forbindelse med dette salget (2025)

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

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

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

Beskriv: Sameiet har mottat nabovarsel om ombygging/rehabilitering av Normisjonskvartalet.

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

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

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

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

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

Beskriv: Rehabiliteringen av gavlfasaden vil finansieres gjennom et felles låneopptak. Dette vil øke seksjonens fellesgjeld med 29 950,- og vil tilbakebetales over tid gjennom en mindre økning i felleskostnadene (størrelsen avhenger av endelige lånebetingelser og varighet som sameiet inngår på finansieringstidspunktet).

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

Eventuell kommentar: Da kjøkken ble flyttet opprinnelig plassering til stue ble det satt opp en lettvegg for å skille gang og soverom 2. Det var planlagt å sette inn ny dyse for sprinkelanlegget på soverom 2, men tiden har ikke strukket til. Firesafe AS som installerte opprinnelig system har vært på befaring og bekreftet at dette enkelt kan gjøres med dagens røropplegg.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0276/25

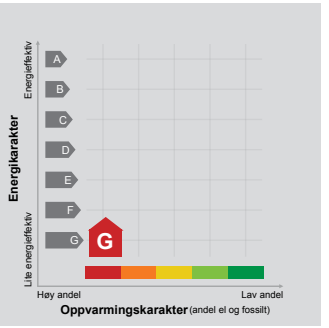
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Yoon, Hae Young	2025-06-19	Holthe, Andre Bertil Kristian	2025-06-20
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Yoon, Hae Young		bankID Holthe, Andre Bertil Kristian	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Linstows gate 4B
Postnummer	0166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80488645
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-134659
Dato	12.06.2025



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 9 833 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

8587164 7071/14 13.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.06.2025.

Boligselskap: 7071, Sameiet Linstowsgate 4
Organisasjonsnr: 979.486.987
Eier: Andre Bertil Kristia Holthe Alexander Holthe
Leieobjekt: 14
Seksjonsnummer: 14
Adresse: Linstows Gate 4, 0166 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 55923051.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste. For ytterligere opplysninger se www.byantikvaren.oslo.kommune.no
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling på kun felleslånet / 1OB986, nummer 9820.73.63367 som kan innfris. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.5. og 30.11. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas. Det er kun låne nummer
- Skjema bak vedtekter må signeres og sendes styret linstowsgt4@styrerommet.no ved melding om salg/godkjenning av ny eier.
- De leillighetene som har egen lånekategori, vil øke i takt med renteøkningene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.06.25)
* 1OB986-98207363367	A	1.210.825,-	10 år 8 md.	12		Flyt	7,49%
* 2OB982-98207491039	A	1.447.013,-	10 år 7 md.	12		Flyt	7,49%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.422,– pr. md.
Herav:

Heis	327,-
Felleskostnader	3.007,-
Lånekostnad 1	789,-
Internett/bredbånd	299,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.292,-	6.834,-	19.238,-	86.246,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* 1OB986-98207363367	54.412,-	785,-
* 2OB982-98207491039	28.895,-	332,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Helene Johansen Linstows Gate 4 B, 166 OSLO, e-post: linstowsgt4@styrerommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7071
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LINSTOWSGATE 4

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 18:00, I bakgården.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Årsmøtet vil i år bli avholdt i bakgården og dugnaden umiddelbart deretter.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Rehabilitering av gavlfasadene
9. Søknad om Balkonger

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Robert Bjærum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Turid Eusebio foreslått. Som protokollvitne ble Alice Boyd valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 7071.pdf
2. 7071 Sameiet Linstowsgate 4.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer velges for perioder av 2 år.

Styreleder Robert Bjærum er på valg da hans periode på 2 år går ut nå.

Styremedlemmer Alice Catriona Boyd, Turid Eusebio og Nora Schnitler ble valgt sist årsmøte og har i utgangspunktet 1 år igjen i styret.

Innstilling

Nora Schnitler er i ferd med å selge sin leilighet og det er derfor naturlig at hun går ut av styret nå.

Styret har tidligere år bestått av 5 medlemmer. Det har ikke vært vanlig å ha varamedlemmer. Erfaring tilsier da at styret har vært beslutningsdyktig ved at minimum 3 medlemmer kan stille i møtene. Styret anbefaler derfor at det velges styreleder og 2 styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 medlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Rehabilitering av gavlfasadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skaden

Vanninntrengning fra ytterveggen og inn i en av hjørneleilighetene på loftet ble oppdaget sist sommer. Det viser seg å være hull i pussen på utsiden av isolasjonen som ble lagt på gavlfasadene i forbindelse med at loftsleilighetene ble bygget og ferdigstilt i 2003. Lekkasjen medfører at vann trenger inn og samles opp mellom isolasjonen og den opprinnelige veggen. Dette vannet har så trengt inn i leiligheten.

Styret har gjennomført flere befaringer med fagpersoner tilstede og det er besluttet å rive ned eksisterende isolasjon og puss og montere et nytt kompaktsystem med gjennomfarget puss. Beslagene på toppen av fasadene skal byttes ut og utføres med bedre vannavrenning. Vi ser tegn til skade på den andre fasaden også, så det er hensiktsmessig å rehabilitere begge fasadene samtidig.

Forsikring

Sameiets forsikring dekker ikke utbedering av fasadene, dvs årsak til skaden, men skal i utgangspunktet dekke følgeskader i leiligheten(e). Forsikringselskapet har per idag avslått dekning av skadene med begrunnelse i at bygningsdelen er eldre enn 40 år. Styret bestrider begrunnelsen og vil følge opp med dokumentasjon når skaden utbedres.

Rehabilitering

Det er inngått avtale med Front Entrprenør AS om rehabilitering av de 2 gavlveggene mot nabogården Linstowsgate 6. OBOS Prosjekt er engasjert for prosjektledelse. Totalt budsjett for jobben er budsjettert med kr 1 986 957 hvor en usikkerhet for uforutsette kostnader er inkludert med kr 92 848.

Etter planen skal arbeidet begynne i starten av juni 2025 med tilrigging og bygging av stillase. Deretter vil eksisterende isolasjonslag rives og teglveggen uttørkes i løpet av juli måned. Utbedring, isolering, pussearbeid og beslagsarbeid vil foregå i august og september. Arbeidet skal være ferdigstilt før 1. oktober.

Oppfølging vil foregå forløpende av OBOS Prosjekt med byggemøter hver 14. dag med deltager fra sameiets styre.

Finansiering

Arbeidet vil bli finansiert ved at sameiet innhenter kr. 1 500 000 fra eierne av seksjonene, fordelt etter eierbrøker hentet fra kartverket. Det resterende er planlagt dekker fra vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

Vedlagt tabell of eierbrøker i sameiet samt detaljer fra budsjettet.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Vedlegg

3. Eierbrøker Linstows Gate 4.pdf

Sak 9

Søknad om Balkonger

Forslag fremmet av:
Thilde Kristine Ødegaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har hørt at det ble søkt om balkonger for noen år siden, men at det ble avslått. Med tanke på endringene som nå skjer i området, særlig rehabiliteringen av Staffeldtskvartalet, lurer jeg på om det kunne være aktuelt å se på balkongsøknad på nytt?

Hvorfor det kunne være verdt å prøve igjen nå:

1. Området er i endring

• Rehabiliteringen av Staffeldtskvartalet og nærliggende eiendommer vil mest sannsynlig forandre gatebildet og øke aksepten for arkitektoniske tiltak – som balkonger.

• Kommunen vurderer ofte slike tiltak i lys av utviklingen i nærområdet.

2. Kommunale retningslinjer har utviklet seg

• Oslo kommune har de siste årene vist en mer positiv holdning til balkonger.

• Bokvalitet og bærekraft vektlegges i større grad.

3. Tidligere avslag er ikke nødvendigvis endelig

• Et avslag fra 201X er ikke bindende for framtiden, og vurderingene kan være annerledes i dag.

4. Hvis andre har fått gjennomslag

• Om nabobygg har fått godkjent balkonger etter 201X, kan det styrke vår sak.

Styrets innstilling

Sist balkongsaken var oppe var i ved årskifte 2019/2020. Det ble sendt en anmodning til Byantikvaren om en forhåndsuttalse før det eventuelt ble søkt om tillattelse om bygging av balkonger på nordvestre fasade.

Svaret fra Byantikvaren var negativt. Det ble også vurdert å søke om balkonger mot indre gård, men initiativet døde hen.

Det er ikke unaturlig at nye eiere tenker på muligheten om å søke på nytt. Det blir opp til det nye styret hvordan dette håndteres. Det naturlige er at de eiere som kan være interessert i dette driver prosessen og tar kostnadene med dette.

Forslag til vedtak

Saken tas til etteretning

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Robert Bjærum, Linstows Gate 4 C

Styremedlem: Alice Catriona Boyd, Linstows Gate 4 C

Styremedlem: Turid Rodrigues Eusebio, Linstows Gate 4 A

Styremedlem: Nora Helene Schnitler, Linstows Gate 4 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Linstowsgate 4

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Linstowsgate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979486987, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 209 193

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Linstowsgate 4 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har i 2024 vært avholdt 11 styremøter.
- Alle vinduer og dører mot indre går har blitt skraping, pussing og malt med 2 strøk.
- I August 2024 ble det oppdaget lekkasje av vann gjennom endegavl på bygget. Det ble oppdaget skade i isolasjonslaget som ble bygget i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene i perioden før år 2003. Denne saken har tatt mye fokus fra styret i perioden. Annet vedlikehold er satt på vent da utbedring av denne saken må prioriteres. Tilbud fra 3 entreprenører er innhentet og Front Entreprenør er valgt og arbeidet er planlagt gjennomført vår/sommer 2025. OBOS Prosjekt assisterer med prosjektledelse.
- Det er innhentet ett tilbud på pussing og maling av vinduer på utsiden av gården. Dette prosjektet er satt på vent i påvente av fasadeutbedringen beskrevet over.
- Årets dugnad er i år planlagt gjennomført samme dag som årsmøtet.

Fremtidige planer:

-

Det nærmer seg behov for utskifting av sentrale komponenter i heisen, som påpekt fra Kone. Dette må behandles i Heislaget. Avgjørelse må tas av Heislaget som utgjør de eiere som har tilgang til heis.

- Det er behov for pussing og maling av vinduer på utsiden av bygget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 952 351

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 655.000. Av dette utgjør 500 000 en delfinansiering av utbedringen av gavlene på bygget. Resten av dette vil dekkes gjennom engangsinnbetaling fra eierne fordelt etter arealbrøk. Omfanget av dette var ikke kjent dat budsjettet ble utarbeidet og er derfor ikke gjenspeilet der.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2025 lagt inn en økning på 5 % for renovasjon, 27,4,% for vann gebyr og 4,2% for avløpsgebyr. Feiegebyret er uendret. Dette er også budsjettert med en tilsvarende økning i felleskost.

Energikostnader

Vi antar dermed at energikostnadene for 2025 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 11,45 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Linstows Gate 4.

Lån

Sameiet Linstows Gate 4 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,0 % økning av de ordinære felleskostnadene for drift og vedlikehod fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55923051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å betale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024: Skraping, pussing og maling av vinduer indre gård

2023 - 2024: Vedlikehold av takvinduer

2022: Reparasjon og maling av fasadevinduer i Oppg A og C

2022: Installasjon av nytt låssystem i fellesområder samt trådløst calling

2019 - 2020: Oppussing av oppganger. Nye postkasser.

2017: Nytt skap for avfallsbeholdere

2017: Fibernett i hele gården, gjerde mot LG6

2016: Skiftet lysarmatur, sikringsskap.

2015 - 2016: Rehabilitering/vedlikehold av tak og terrasser

2013: Innstallert vanntåkeanlegg

2012 - 2013: Piperehabilitering

SAMEIET LINSTOWSGATE 4
ORG.NR. 979 486 987, KUNDENR. 7071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 115 699	1 865 907	2 126 196	2 212 262
Andre inntekter	3	3 462	1 858	0	42 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 119 161**	**1 867 765**	**2 126 196**	**2 254 262**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 340	-9 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-65 000
Avskrivninger	13	-13 110	-13 110	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-7 250	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 873	-71 203	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-14 615	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-435 238	-189 106	-550 000	-655 000
Forsikringer		-387 311	-364 014	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-549 536	-462 173	-500 000	-569 000
Energi/fyring		-27 930	-37 234	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 992	-120 972	-122 000	-127 000
Andre driftskostnader	10	-208 742	-231 478	-215 000	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 892 316**	**-1 548 260**	**-1 910 590**	**-2 188 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**226 845**	**319 505**	**215 606**	**66 262**
Innbetalt andel fellesgjeld		134 360	152 478	0	0
DRIFTSRESULTAT		**361 205**	**471 983**	**215 606**	**66 262**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 695	56 387	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-221 493	-218 468	-223 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-156 798**	**-162 081**	**-163 000**	**-142 000**
ÅRSRESULTAT		**204 407**	**309 902**	**52 606**	**-75 738**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		204 407	309 902		

SAMEIET LINSTOWSGATE 4
ORG.NR. 979 486 987, KUNDENR. 7071

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	4 866	17 976
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 866**	**17 976**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18	298
Forskuddsbetalte kostnader		46 793	54 934
Andre kortsiktige fordringer	14	570	306
Driftskonto OBOS-banken		343 212	490 234
Sparekonto OBOS-banken		638 527	616 254
SUM OMLØPSMIDLER		**1 029 121**	**1 162 026**
SUM EIENDELER		**1 033 986**	**1 180 001**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-1 786 753	-1 991 160
SUM EGENKAPITAL		**-1 786 753**	**-1 991 160**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 743 969	3 078 101
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 743 969**	**3 078 101**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 320	36 447
Leverandørgjeld		19 176	20 204
Påløpte renter		1 139	20 177
Påløpte avdrag		0	16 232
Annen kortsiktig gjeld	18	5 135	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 770**	**93 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 033 986**	**1 180 001**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum Alice Catriona Boyd Nora Helene Schnitler

Turid Rodrigues Eusebio

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 721 364
Lånekostnad I (adm)	218 848
Kabel-TV	119 784
Diverse	47 088
Diverse	7 500
Regulering IN lån 1 (adm)	1 115
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 115 699**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	62
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	1 846
Nøkler, ViaOBOS	1 554
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 462**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 865
Arkitekttjenester, Arkitektene Dahl & Myrhol AS	-1 000
Befaring, Mur og Flis Petter Kise	-6 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 615**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeider, Buma AS	-179 425
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-179 425**
Drift/vedlikehold bygninger	-59 175
Drift/vedlikehold VVS	-4 457
Drift/vedlikehold elektro	-57 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 206
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 910
Kostnader dugnader	-12 561
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-435 238**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-399 144
Feieavgift	-8 976
Renovasjonsavgift	-141 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-549 536**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 669
Driftsmateriell	-5 500
Vaktmestertjenester	-141 938
Renhold ved firmaer	-12 052
Andre fremmede tjenester	-18 574
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-400
Gaver	-1 190
Bank- og kortgebyr	-2 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-208 742**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 093
SUM FINANSINNTEKTER	**64 695**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 862
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 585
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-221 493**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	41 813	
Avskrevet tidligere	-23 837	
Avskrevet i år	-13 110	
		4 866
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 866**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-13 110**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nullavregning, administrasjonslån	570
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**570**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere	-212 849
Årsresultat 2024, korrigert for admin-lån	70 047
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-2 090 593
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	312 282
Egenkapital fra IN 2024	134 360
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 786 753**

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	-369 044	
Nedbetalt i år	84 671	
		-1 484 373
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013	-5 346 238	
Nedbetalt tidligere	3 837 181	
Nedbetalt i år	249 461	
		-1 259 596
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 743 969**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-5 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 135**

Til årsmøtet i Sameiet Linstowsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Linstowsgate 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SNR:	EIERANDEL	TOTAL	EIERANDEL I PROSENT
1	125	3105	4,03
2	93	3105	3,00
3	37	3105	1,19
4	120	3105	3,86
5	90	3105	2,90
6	88	3105	2,83
7	140	3105	4,51
8	147	3105	4,73
9	140	3105	4,51
10	90	3105	2,90
11	88	3105	2,83
12	140	3105	4,51
13	129	3105	4,15
14	62	3105	2,00
15	83	3105	2,67
16	90	3105	2,90
17	88	3105	2,83
18	57	3105	1,84
19	147	3105	4,73
20	140	3105	4,51
21	90	3105	2,90
22	88	3105	2,83
23	128	3105	4,12
24	108	3105	3,48
25	95	3105	3,06
26	96	3105	3,09
27	86	3105	2,77
28	78	3105	2,51
29	128	3105	4,12
30	18	3105	0,58
31	96	3105	3,09
	3105		100

Reparasjonskostnader		
Entreprenørkost	-kr	1 556 969,00
Obos Prosjekt/Byggeledelse	-kr	300 000,00
SUM	**-kr**	**1 856 969,00**
*Uforutsette kostnader	-kr	92 848,00
SUM ink. Sikkerhet	-kr	1 949 817,00
Engangsinnbetaling fra beboere	kr	1 500 000,00
Felles oppsparte midler (6601 i budsjett)	kr	356 969,00
SUM	**kr**	**1 856 969,00**
*Ved behov vil oppsparte midler dekke ufortsette kostnader og totalsum fra sameiets oppsparte mideler er da	kr	449 817,00

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 7071 **Selskapsnavn:** SAMEIET LINSTOWSGATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LINSTOWSGATE 4

Organisasjonsnummer: 979486987
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, i bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets leder Robert Bjærum er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Robert Bjærum foreslått. Som protokollvitne ble Nora Schnitler valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Samlet godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer velges for perioder av 2 år.

Styreleder Robert Bjærum er på valg da hans periode på 2 år går ut nå.

Styremedlemmer Alice Catriona Boyd, Turid Eusebio og Nora Schnitler ble valgt sist årsmøte og har i utgangspunktet 1 år igjen i styret.

Innstilling
Nora Schnitler er i ferd med å selge sin leilighet og det er derfor naturlig at hun går ut av styret nå.

Styret har tidligere år bestått av 5 medlemmer. Det har ikke vært vanlig å ha varamedlemmer. Erfaring tilsier da at styret har vært beslutningsdyktig ved at minimum 3 medlemmer kan stille i møtene. Styret anbefaler derfor at det velges styreleder og 2 styremedlemmer.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Helene Johansen

Følgende stilte til valg:
Helene Johansen

Medlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Celina Thea Olayinka Jerman Bright-Taylor
Marie Eidhammer

Følgende stilte til valg:
Celina Thea Olayinka Jerman Bright-Taylor
Marie Eidhammer

8. Rehabilitering av gavlfasadene

Skaden

Vanninntrengning fra ytterveggen og inn i en av hjørneleilighetene på loftet ble oppdaget sist sommer. Det viser seg å være hull i pussen på utsiden av isolasjonen som ble lagt på gavlfasadene i forbindelse med at loftsleilighetene ble bygget og ferdigstilt i 2003. Lekkasjen medfører at vann trenger inn og samles opp mellom isolasjonen og den opprinnelige veggen. Dette vannet har så trengt inn i leiligheten.

Styret har gjennomført flere befaringer med fagpersoner tilstede og det er besluttet å rive ned eksisterende isolasjon og puss og montere et nytt kompaktsystem med gjennomfarget puss. Beslagene på toppen av fasadene skal byttes ut og utføres med bedre vannavrenning. Vi ser tegn til skade på den andre fasaden også, så det er hensiktsmessig å rehabilitere begge fasadene samtidig.

Forsikring

Sameiets forsikring dekker ikke utbedering av fasadene, dvs årsak til skaden, men skal i utgangspunktet dekke følgeskader i leiligheten(e). Forsikringselskapet har per idag avslått dekning av skadene med begrunnelse i at bygningsdelen er eldre enn 40 år. Styret bestrider begrunnelsen og vil følge opp med dokumentasjon når skaden utbedres.

Rehabilitering

Det er inngått avtale med Front Entrprenør AS om rehabilitering av de 2 gavlveggene mot nabogården Linstowsgate 6. OBOS Prosjekt er engasjert for prosjektledelse. Totalt budsjett for jobben er budsjettert med kr 1 986 957 hvor en usikkerhet for uforutsette kostnader er inkludert med kr 92 848.

Etter planen skal arbeidet begynne i starten av juni 2025 med tilrigging og bygging av stillase. Deretter vil eksisterende isolasjonslag rives og teglveggen uttørkes i løpet av juli måned. Utbedring, isolering, pussearbeid og beslagsarbeid vil foregå i august og september. Arbeidet skal være ferdigstilt før 1. oktober.

Oppfølging vil foregå forløpende av OBOS Prosjekt med byggemøter hver 14. dag med deltager fra sameiets styre.

Finansiering

Arbeidet vil bli finansiert ved at sameiet innhenter kr. 1 500 000 fra eierne av seksjonene, fordelt etter eierbrøker hentet fra kartverket. Det resterende er planlagt dekker fra vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

Vedlagt tabell of eierbrøker i sameiet samt detaljer fra budsjettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om Balkonger

Fremmet av: Thilde Kristine Ødegaard

Jeg har hørt at det ble søkt om balkonger for noen år siden, men at det ble avslått. Med tanke på endringene som nå skjer i området, særlig rehabiliteringen av Staffeldtskvartalet, lurer jeg på om det kunne være aktuelt å se på balkongsøknad på nytt?

Hvorfor det kunne være verdt å prøve igjen nå:

1. Området er i endring

• Rehabiliteringen av Staffeldtskvartalet og nærliggende eiendommer vil mest sannsynlig forandre gatebildet og øke aksepten for arkitektoniske tiltak – som balkonger.

• Kommunen vurderer ofte slike tiltak i lys av utviklingen i nærområdet.

2. Kommunale retningslinjer har utviklet seg

• Oslo kommune har de siste årene vist en mer positiv holdning til balkonger.

• Bokvalitet og bærekraft vektlegges i større grad.

3. Tidligere avslag er ikke nødvendigvis endelig

• Et avslag fra 201X er ikke bindende for framtiden, og vurderingene kan være annerledes i dag.

4. Hvis andre har fått gjennomslag

• Om nabobygg har fått godkjent balkonger etter 201X, kan det styrke vår sak.

Styrets innstilling
Sist balkongsaken var oppe var i ved årskifte 2019/2020. Det ble sendt en anmodning til Byantikvaren om en forhåndsuttalse før det eventuelt ble søkt om tillattelse om bygging av balkonger på nordvestre fasade.

Svaret fra Byantikvaren var negativt. Det ble også vurdert å søke om balkonger mot indre gård, men initiativet døde hen.

Det er ikke unaturlig at nye eiere tenker på muligheten om å søke på nytt. Det blir opp til det nye styret hvordan dette håndteres. Det naturlige er at de eiere som kan være interessert i dette driver prosessen og tar kostnadene med dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til etteretning
> ✓ **Vedtatt.**

Oslo, 24. mai 2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Linstows gate 4, org. nr. 979486 987

Sist endret i ekstraordinært årsmøte den 14 desember 2018

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209, bnr 193, i Oslo kommune.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsbestemmelser

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i sameiet representerer heislaget som sameiet for øvrig.

5-4 Seksjonseiers øvrige plikter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

ERKLÆRING

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

Seksjon nummer: _____

Sted/ Dato: _____

Signaturer: _____ _____

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

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

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

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

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

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

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

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

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

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

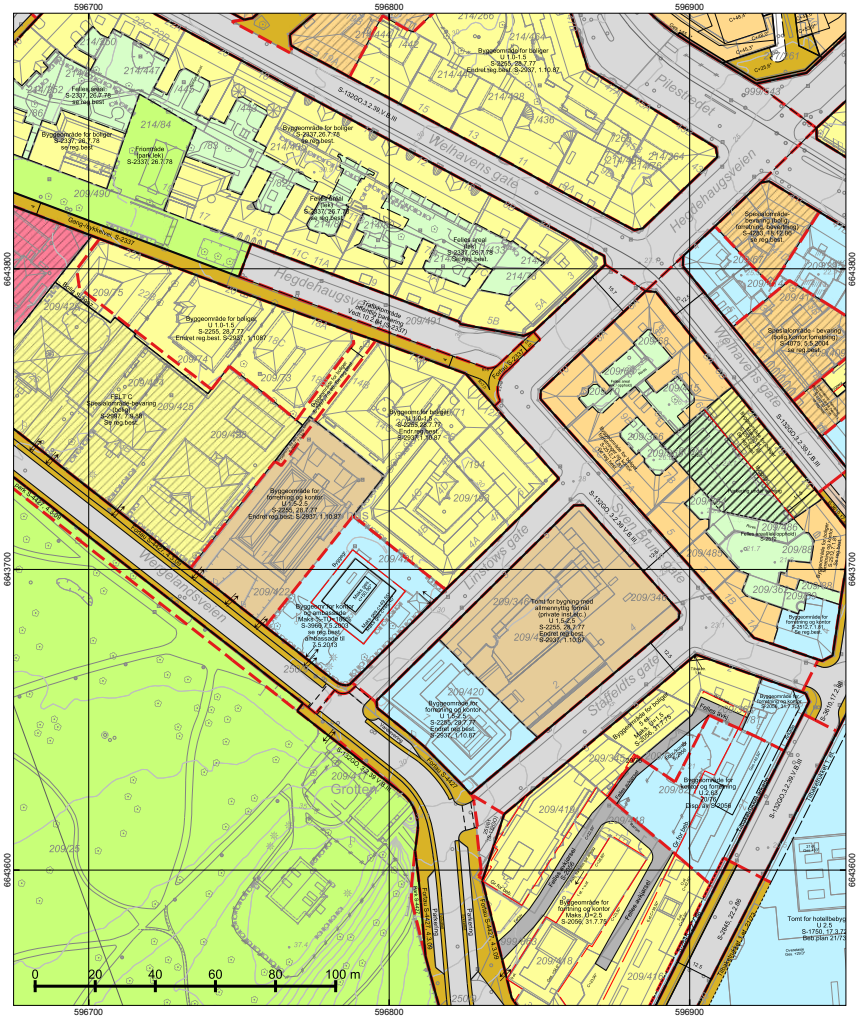
8. Parkering
Parkering i innkjørselen er ikke tillatt ut over for nødvendig av og pålessing innenfor et tidsrom på 20 minutter. Styret kan gi skriftlig samtykke til fravikelse og tillatelsen må plasseres godt synlig. Styret kan besørge borttauing ved brudd på bestemmelsene.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144569/ 86514141
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: LINSTOWS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/193

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
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

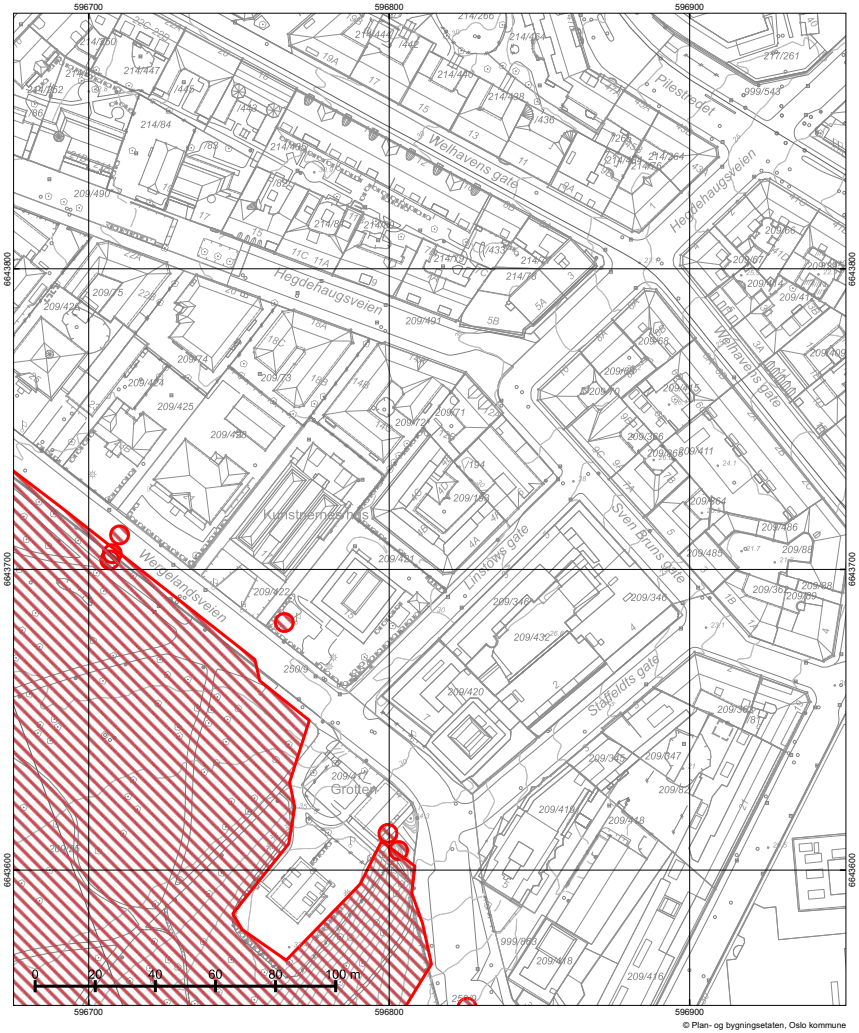
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

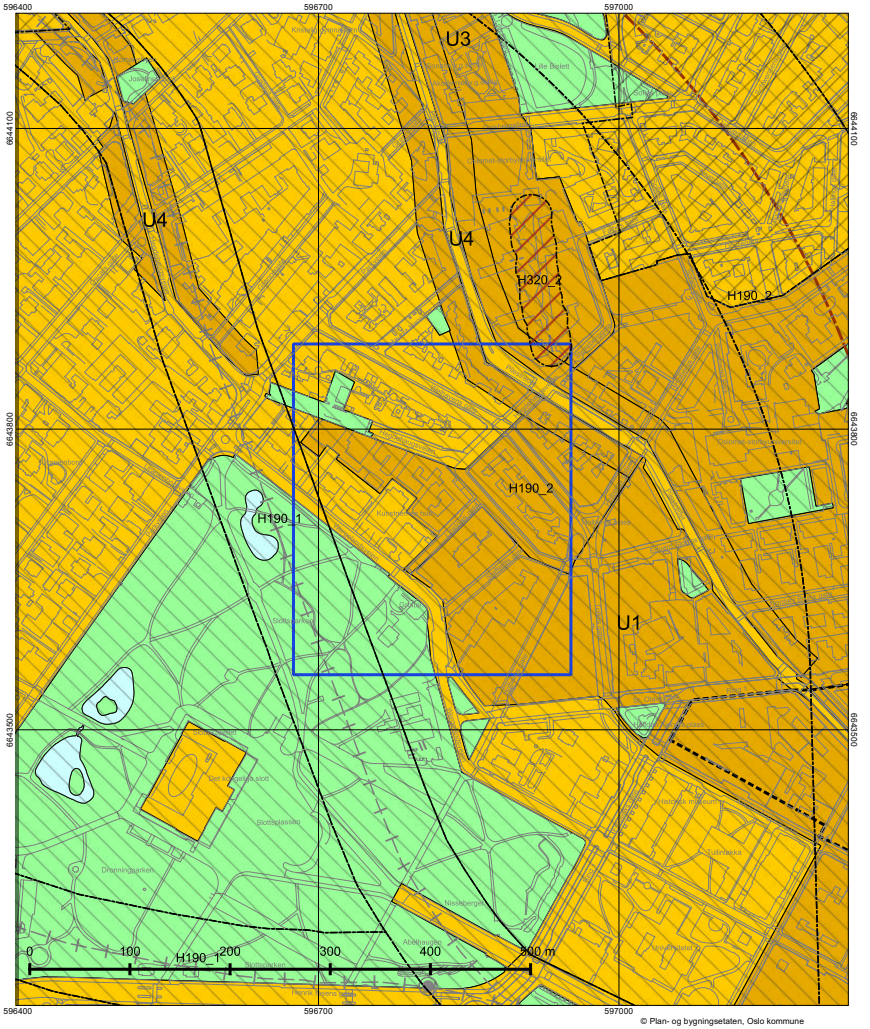
Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144569/ 86514141
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: LINSTOWS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/193

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: 13.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144569/86514141
Deres ref.: 42404/ FRHY@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

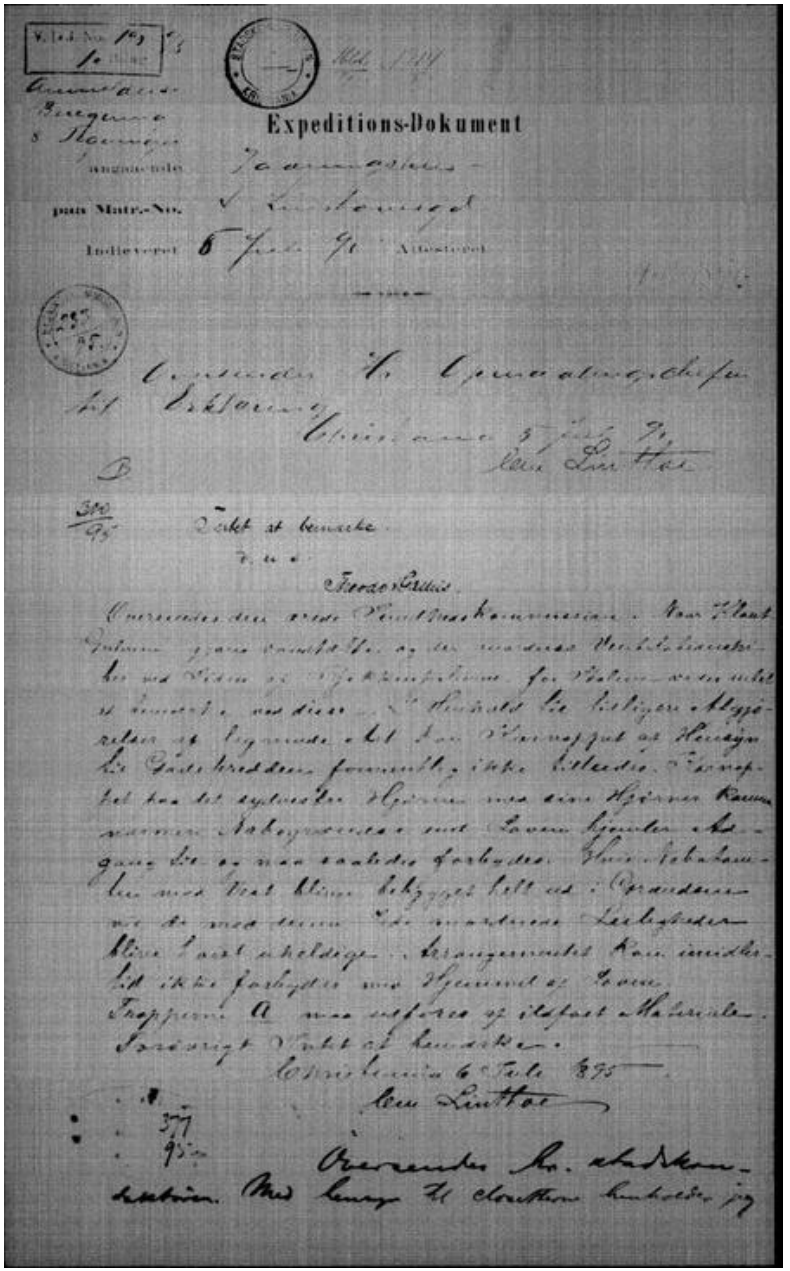
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Expeditions-Dokument

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0276/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Linstows gate 4B 0166 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 193, snr 14 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