

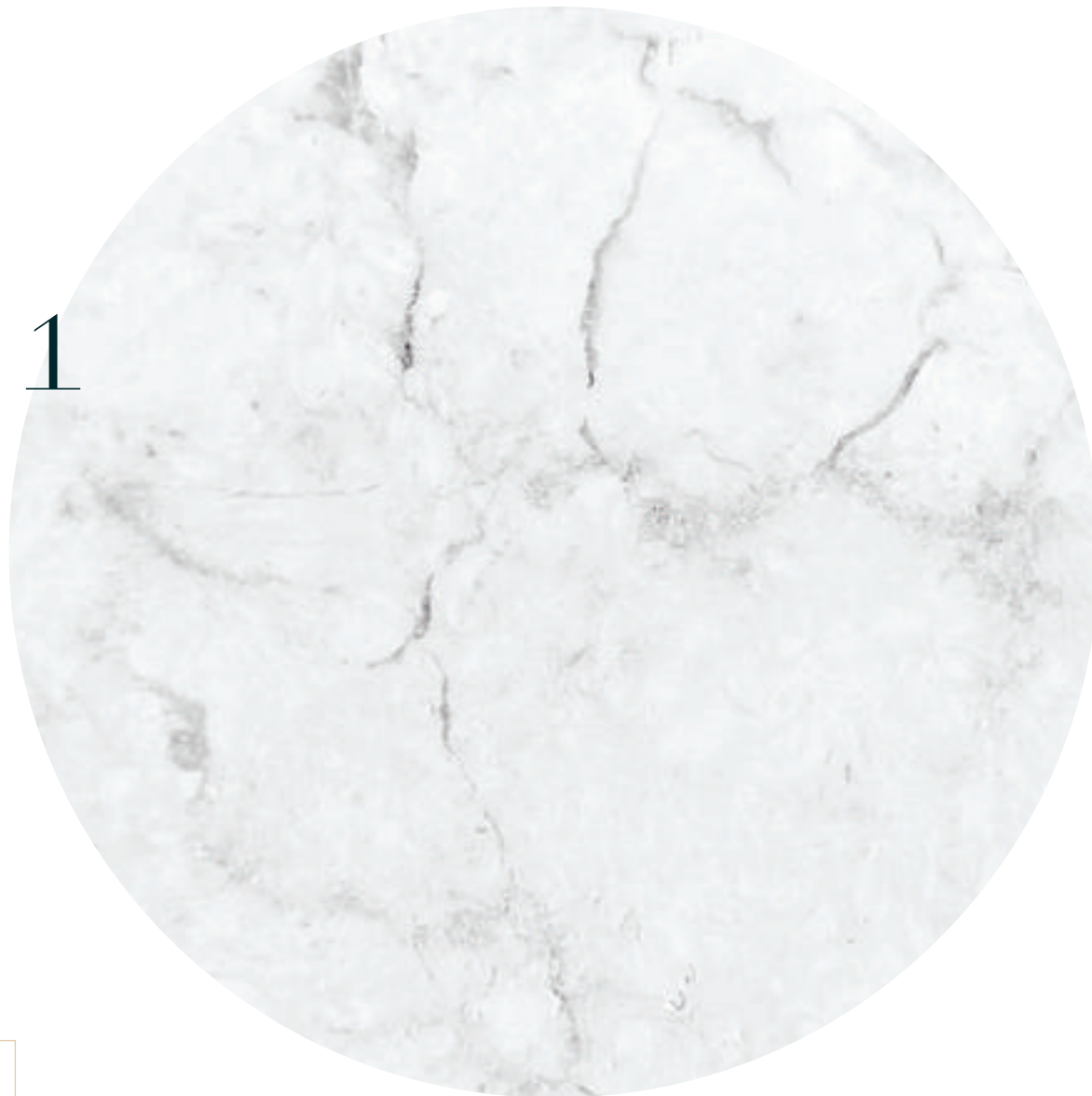


Fayes gate 1



— Velkommen til

# Fayes gate 1



# — Idylliske Lindern Hageby

Lys og lekker 2(3)-roms m. peis i ettertraktede omgivelser –  
utbyggingsmulighet – grønn og idyllisk bakhage – lave omk

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	178 558,-
Omkostninger	9 119,-
Totalpris	5 687 677,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 550,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1918
Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Fayes gate 1! En svært lekker, arealeffektiv 2(3)-roms andelsleilighet i høy 1. etasje med perfekt beliggenhet i Lindern Hageby. Her bor man idyllisk til med direkte tilgang til en fantastisk bakgård/hage med lekeplass, felles griller og sittegrupper.

- Optimal planløsning med ett soverom + alkove
- Lekker bad med nye dusjdører, blandebatteri og slukrist fra 2024
- Enkel tilgang til leiligheten, samt til hagen
- Mulighet for å bygge ned til kjeller, perfekt for en familie som vil bo i området
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lekker peis i stue
- Malte, originale tregulv
- Ingen dokumentavgift
- Laidback middelhavs-stemning og sosiale stunder i frodig bakhage
- Store vindusflater

Det føles ut som å bo i en liten landsby midt i byen!

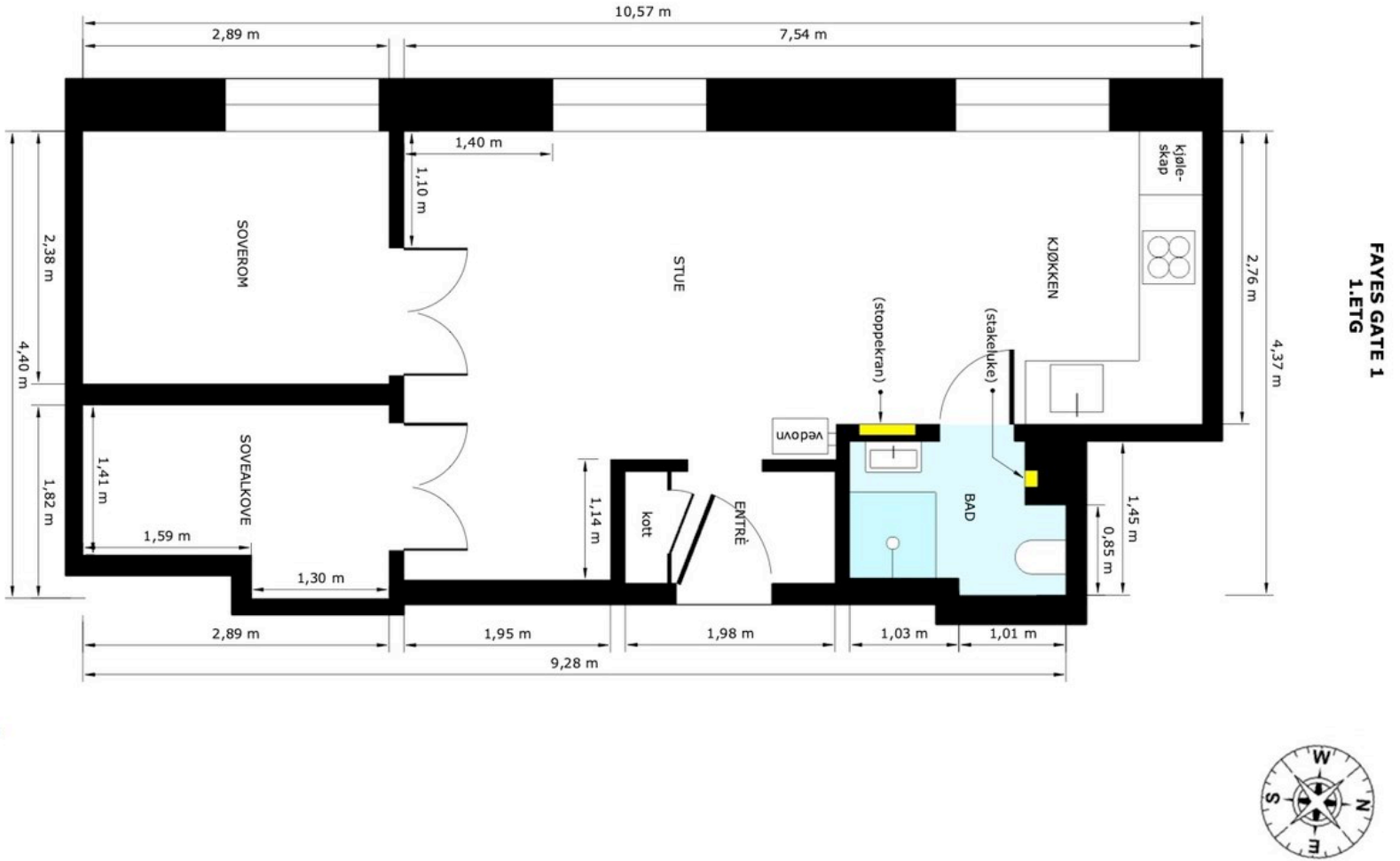
# Arealer og innhold

BRA-i: 43 kvm  
BRA-e: 10 kvm  
Totalt BRA: 53 kvm

## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, sovealkove og bad.  
Total BRA: 43 kvm.

Underetasje:  
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod i fellesareal.  
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet













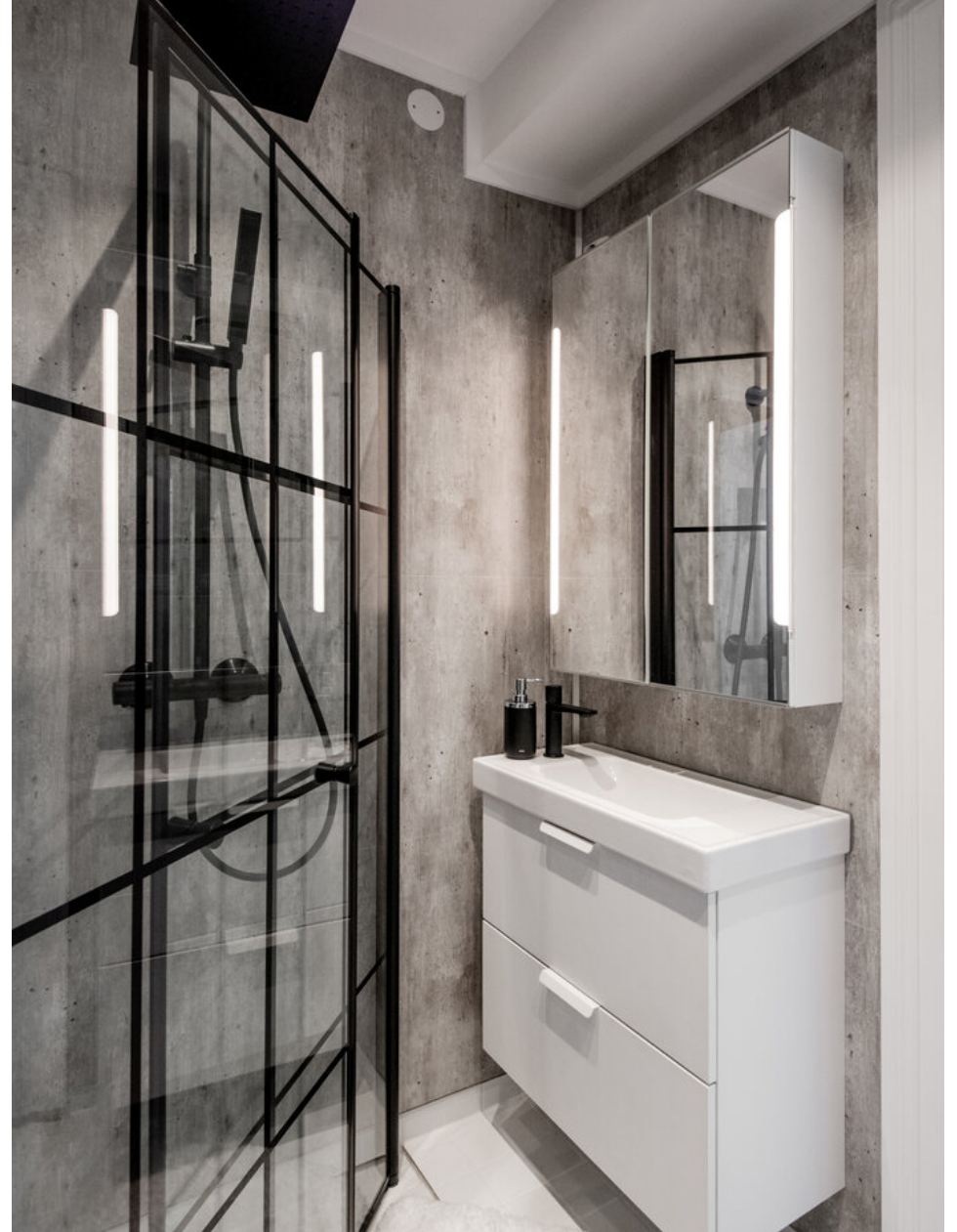


Edvard MUNCH IN DIALOGUE



CHANEL

Lo  
Vie













Informasjon

# Fayes gate 1

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

8-0491/24

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Fayes gate 1, 0455 OSLO

Gnr 220, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 62 i Lindern Kvartal 1 Borettslag, org.nr. 947638246

### Selger

Caty Emuna Iversen

### Kjøpesum og omkostninger

5 500 000,- (Prisantydning)

178 558,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 678 558,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 419,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 687 677,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 696 977,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1918

### Etasje

1

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 53 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, sovealkove og bad.

Total BRA: 43 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod i fellesareal.

Total BRA: 10 kvm.

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

#### **Ikke målbare arealer:**

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca. 5 kvm. Grunnet lav takhøyde er arealet ikke målbart.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entre, stue, kjøkken, soverom , sovealkove og baderom.

Leiligheten disponerer bod på 10 kvm i kjeller og loftsbod på 5 kvm (gulvareal).

Takhøyden er målt til 283 cm i stuen.

#### **Standard**

Stue:

Tregulv, malte veggflater og malt himling. Oppvarming via vedovn.

Kjøkken:

Tregulv og malte veggflater, samt malt himling. Kjøkkeninnredning med

benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er tilrettelagt for oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap.

Soverom:

Tregulv, malte vegger og malt himling.

Sovealkove:

Tregulv, malte vegger og malt himling.

Bad:

Flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Malt himling med innfelte downlights. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant og servantskap. Naturlig avtrekk.

Entré:

Flislagt gulv og malte vegger. Malt himling og gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon er installert.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken

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

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

#### Avløpsrør

Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Varmtvannsbereder

Oppsummering: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Det er ikke mulig å komme til berederen for inspeksjon.

#### Våtrom

Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

#### Parkering

Borettslaget har 20 parkeringsplasser til utleie.

Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Leie av parkeringsplass faktureres med kr 50,- pr. måned.

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, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel 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/>.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Totaloppussing etter vannskade utført i regi av Borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Borettslaget etter vannskade

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

Nei

Eventuell kommentar: Renoveringen ble utført i Borettslagets regi

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020

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: Astro Instalasjon, 2024, renovering av elektrisk anlegg i forb med renovering av leiligheten ny innmat sikringssskap nye kurser til kjøkken komfyrvakt ny kurs til baderom ny kurs til vvb nye kurser til soverom og stue stikkontakter utskiftet nye brytere og dimmere gulvvarme i

gangen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En del av leilighetene i Borettslaget har blitt bygget ut.

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering utført i 2020 i regi av Borettslaget

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle leilighetens vinduer ble skiftet i 2012

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2024, takstmann.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Erik Iversen

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje. Grunnmuren er bygget i teglstein, og veggene er også oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak belagt med betongstein. Etasjeskillet består av trebjelkelag, og vinduene har 2-lags isolerglass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - oransje

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved panelovner. Varmekabler i gulv i entre og bad.

Peisovn i stue.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk. Strømforbruk varierer fra husstand til husstand.

### Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 550,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader 2 869,00

Lån 2:19,00

Lån 2: 257,00

Lån: 863,00

Kabel-tv 299,00

De ordinære felleskostnadene dekker drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester m.m.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 155 284,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 621 136,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Borettslaget

#### Om borettslaget

Borettslaget består av 80 leiligheter fordelt på 11 oppganger, og ibefatter både 2- og 3-roms leiligheter, samt noen sammenslåtte leiligheter, fra ca. 30 til 150

kvadratmeter.

Gården ble opprinnelig satt opp i 1916-19, og er utført i tidens karakteristiske nybarokkstil med Mansardtak, dels saltak og arker tekket med takstein og båndtekkning. Ytterveggene er kostepussede og malte teglsteinsfasader. En kort innføring i historien til Lindern Haveby finnes på Wikipedia, og historiske bilder finnes på Oslobilder.

Lindern Kvartal nr 1 BRL. adresser er:

Geitmyrsveien 62-68,

Fayesgate 1-5,

Linderngata 2-8

Hjemmeside til selskapet er <https://www.lindern.no>

\* Epost til styret : [styret@lindern.no](mailto:styret@lindern.no)

\* Styremøter avholdes hver første tirsdag i måneden

\* Det er gratis fellesvaskeri i kjeller

Tidligere vedlikehold

Utskifting eller strømpekjøring av utvendige overvann- og avløpsrør

Prosjektet ble gjennomført fra september 2023 til april 2024. De 100 år gamle rørene er enten strømpekjørt eller skiftet ut avhengig av hvilken tilstand de var i.

Prosjektet ble finansiert med fellesgjeld, og generalforsamlingen vedtok en låneramme på kr 4 000 000 for å dekke både rør, utbedringer i gårdsrommet og drenering ved veggene i Lunden.

Forestående vedlikehold for kommende periode på 1-5 år

- Forprosjekt rør innvendig (høsten 2024). Prosjektet er i startfasen og borettslaget forsøker få oversikt over tilstanden på alle rørene.

- Balkonger sikres i fasaden
- Oppganger males og pusses opp
- Skifte felles hoveddører
- Kjeller og bodarealer

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er sendt ut innkalling til generalforsamling 2025 enda. Det kan derfor komme saker til behandling ved årets generalforsamling selger ikke er kjent med. Eventuelle saker som behandles kan medføre en økning i fellesgjeld og andelens andel av fellesgjeld og felleskostnader for andelen.

### Forretningsfører

OBOS

### Forkjøpsrett

Borettslaget er frittstående og det er derfor ingen forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 178 558,- pr. 15.10.2024

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 16 905 338,- pr. oktober 2024 og fordeles slik:

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207951641

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,85%

Restsaldo 12 800 719,00

Innfrielsesdato: 30.03.2046

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208082248

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,85%

Restsaldo 3 904 619,00

Innfrielsesdato: 29.02.2048

Type rente: Flytende rente

### Fellesformue

Kr 10 129,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 2 708 666. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 964 117. Det er ikke vedtatt regnskap for 2024 og budsjett for 2025 pt.

Boligselskapets budsjett og regnskap følger som vedlegg i salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

#### UTBYGGING AV FELLESAREALER I KJELLER/LOFT

En andelseier kan erverve boret til kjellerareal / loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat. Andelseier kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett. Takst for arealet settes til 10.000,- per m2 BRA på loft og 8.000,- per m2 BRA på kjeller. Prisene reguleres 1. januar hvert år etter boligprisindeksen, med virkning fra 1.januar 2017.

Søkeprosess, prosjektering og bygging skal gjennomføres i henhold til gjeldene lover og forskrifter i Norge og Borettslagets "Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. I tvistesaker er generalforsamling beslutningsmyndighet på vegne av borettslaget. All utbygging skal godkjennes av styret og Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten og være i henhold til plan- og bygningsloven. Utbygger selv skal søke byggetillatelse hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger plikter å sende søknad til kommunen senest 6 måneder etter at kontrakten med borettslaget er signert. Utbygger plikter videre å igangsette utbyggingen straks denne er godkjent av styret og Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 12 måneder etter at godkjent byggetillatelse / igangsettingstillatelse foreligger.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes, se husordensreglene og vedtekter for mer informasjon.

### Dyrehold

Husdyr tillates ikke. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen. Se husordensreglene for mer informasjon.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 56657177

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 327 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Årlig festeavgift er kr 92 188 og gjelder for Borettslaget Lindern Kvartal 1 i sin helhet. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid inntil fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten

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

Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, har Oslo kommune ikke forkjøpsrett og trenger ikke å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

I Lindern hageby har man et av byens mest populære nabolag som sin adresse. For familier med barn er hagebyen populær med flere lekeplasser og uteområder skjermet for trafikk og støy. Bakgårdene innbyr til sosialt samvær også for de voksne og Lindern-beboerne vet å nyte sene sommerkvelder utendørs. Flere ildsjeler har også satt i gang årlige arrangementer på Lindern, som Lindern Middagsmarathon og Hagejam. For de minste barna er det en turngruppe og Lindern Fotballklubb, som begge deler er foreldredrevet. I tillegg ble Lindern velforening nylig etablert, hvor de jobber for det sosiale og fysiske miljøet på tvers av de fem borettslagene. Velforeningen arrangerer blant annet gatefest og vinterfest for store og små. Populære Hefteys barnehage ligger rett på andre siden av gaten. Her er henting og levering av barn gjort på få minutter.

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

Lindern Hageby står i dag som et viktig kulturminne og et godt bevart eksempel på tidlig 1900-talls byutvikling i Oslo. Området har beholdt sin sjarm og funksjon som et attraktivt og fredelig boligområde, med et sterkt fellesskap og høy bokvalitet

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

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

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

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1915 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av dusjbad i wc-rom i 1. etasje datert 02.02.1970, for utskiftning av vinduer i Fayesgate 1 datert 15.04.2013 og for rehabilitering av skorstein i Fayesgate 1 datert 02.11.2021.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### Arealplaner

Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere

Saksnummer 201711927 - Regulerings sak

Mottatt sak 10.08.2017

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmenntilleggsformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Planforslagets størrelse og utnyttelse har utløst krav til planprogram med konsekvensutredning. Totalt bruksareal (BRA) blir 194 800 m<sup>2</sup>, hvorav 87 700m<sup>2</sup> er BRA i eksisterende bebyggelse som opprettholdes. Planområdets størrelse er 92 217m<sup>2</sup>.

Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

### 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 borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommen

301/220/14:

22.08.1955 - Dokumentnr: 306830 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,898

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

22.08.1955 - Dokumentnr: 306830 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,898

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

22.08.1955 - Dokumentnr: 306835 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Korrekt dok.nr. iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 306833/1955

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1918 - Dokumentnr: 900198 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA GEITMYRSVN 60 - UTGÅTT

### Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 785,-

Nordvik Ekstra/ Mårettet annonsering (fra kr. 8.900 og kommer evt.i tillegg)

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave\* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 113,-

Samlet skal selger betale kr. 118 589,- 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 22. april 2025

#### Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 99007770

#### Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 45243222

#### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936



Vedlegg

# Fayes gate 1

# Fayes gate 1

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Bolteipkka skole (1-7 kl.)</b> 365 elever, 22 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 0,9 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 549 elever, 28 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 527 elever, 28 klasser	<b>19 min</b> ⚡ 1,4 km
<b>Fagerberg skole (8-10 kl.)</b> 412 elever, 25 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 0,9 km
<b>Voldsjøkka skole (8-10 kl.)</b> 472 elever, 30 klasser	<b>19 min</b> ⚡ 1,4 km
<b>Heitberg Bisløtt</b>	<b>18 min</b> ⚡
<b>Kristelig gymnasium</b> 450 elever, 15 klasser	<b>19 min</b> ⚡ 1,5 km

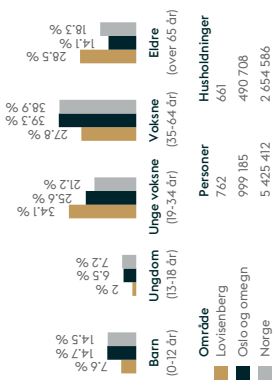
## Offentlig transport

<b>Tannlegehøyskolen</b> Linje 37	<b>1 min</b> ⚡ 0,1 km
<b>Adamstuen</b> Linje 17, 18	<b>8 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Forskningsparken</b> Linje 4, 5	<b>26 min</b> ⚡ 1,9 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>8 min</b> ⚡ 2,6 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b> ⚡ 3,5 km

## Barnehager

<b>Heftyes barnehage (1-5 år)</b> 103 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Lovisenberg Diakonale barnehag...</b> 64 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Nvh-Barnehagen (1-5 år)</b> 44 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0,5 km

## Aldersfordeling



<b>Område</b>	<b>Personer</b>	<b>Husholdninger</b>
Lovisenberg	762	661
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**  
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

## Sport

<b>Idioten balløkke</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>Ullevåslvn. spediaskole</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>EVO Adamstuen</b>	<b>5 min</b> ⚡
<b>Fresh Fitness Ullevål</b>	<b>13 min</b> ⚡

«Sentralt, stille og trygt»

— Sitet fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Fayes gate 1 0455 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1920  
BRA: 53 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

### TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24141>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

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

##### ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

##### Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger  
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

#### Varmtvannsbereider

##### Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.  
Det er ikke mulig å komme til berederen for inspeksjon.

#### Våtrom

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 5.11.2024  
Rapportdato: 7.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Caty Emuna Iversen  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Erik Iversen  
Firma: Garp Eiendom  
Adresse: Knuts vei 42, 1456 Nesoddtangen

Telefon: 91301273  
Epost: garpeiendom@gmail.com



#### Om bygningsakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Fayes gate 1, 0455 Oslo

Kommunenr: 301  
Seksjonsnr: 1920  
Boligtype: Leilighet

Gårdsnr: 220  
Andelsnr:  
Bruksnr: 14  
Leilighetsnr:

Festestr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Innhold

Primærom:  
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, sovealkove, bad, entre.

#### Standard

1. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjølfrysenskap.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, naturlig avtrekk, dusjhjorne, innfellbare dusjdører, servant og servantskap.

Entre: Flislagt og malt overflate på vegger. Gulvvarme. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Sovealkove: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Bad pusset opp i regi av borettslaget.	Nei
2017	Kjøkken pusset opp i 2017	Nei
2024	Kjøkken: Benkeplate, veggoverflate, platetopp og kjøkkenvifte fra 2024.	Nei
2024	Leiligheten er overflateoppusset i regi av eier.	Nei
2024	Bad: Dusjdører, blandeblender og slukrist.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
1. etasje	43	43	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>53</b>	<b>43</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	43	0	Entré, stue, kjøkken, soverom, sovealkove og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	10	0	10	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>43</b>	<b>10</b>		

## Kommentar til arealberegning

## HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-I) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-E) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Parkering: Gateparkering.  
Interne boder: Ingen innvendige boder.  
Eksterne boder: Kjellerbod på 10 kvm og loftsbod på 5 kvm (gulvareal).  
Takhøyde: Takhøyden er målt til 283 cm i stuen.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2013. Innerdører: Profilerte hvitmalt innerdører med pores kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jøma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkermekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen merknader.	
<b>1. ETASJE</b>	
Entré:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 5 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 5 mm.	
Stue:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 7 mm. Lokalt avvik: 7 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet). Avvik: 12 mm.	
<b>UTFØRELSE AV KONTROLLEN:</b>	
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.	
<b>VURDERINGSKRITERIER:</b>	
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3800).	
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.	
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlister og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm	

### 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

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

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

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

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

### 6.5 Lovlighet

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

### 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet bruketid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.	
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg oppgradert i regi av eier i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Sikringskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.	
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringskapet.	
Ingen merknader.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Kjøkkenskap uten understøttelse
Årstall	2017

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Det er ikke mulig å komme til berederen for inspeksjon.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leligheten har naturlig ventilasjon via luftpipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

## 6.11 Våtrom

### Overflate

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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
FALL MOT SLUK:	
Målt fall utenfor dusjzonen: 1:50	
Målt fall i dusjzonen: 1:50	
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm	
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm	
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm	
Gulvet tilfredsstillende dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Servantskap med blandebatteri.	
Naturlig ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (entré).	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Iversen, Caty	9578-5099-4-1584121	2025-04-22 13:52:21
---------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
22. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
8-0491/24

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.

### Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Fayes gate 1, 0455 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Majorstuen
<b>Selgere</b> Caty Emuna Iversen	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. juli 2015	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 88602857 Forsikret i: Gjensidige	

### 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: Totaloppussing etter vannskade utført i regi av Borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Borettslaget etter vannskade

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

Nei

Eventuell kommentar: Renoveringen ble utført i Borettslagets regi

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020

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: Astro Instalasjon, 2024, renovering av elektrisk anlegg i forb med renovering av leiligheten ny innmat sikringsskap nye kurser til kjøkken komfyrvak ny kurs til baderom ny kurs til vvb nye kurser til soverom og stue stikkontakter utskiftet nye brytere og dimmere gulvvarme i gangen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En del av leilighetene i Borettslaget har blitt bygget ut

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ingen feil

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

Ja

Beskriv: Ingen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering utført i 2020 i regi av Borettslaget

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle leilighetens vinduer ble skiftet i 2012

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2024, takstmann

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0491/24

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn

Iversen, Caty

Dato

2025-04-22

Identifikasjon

 Iversen, Caty

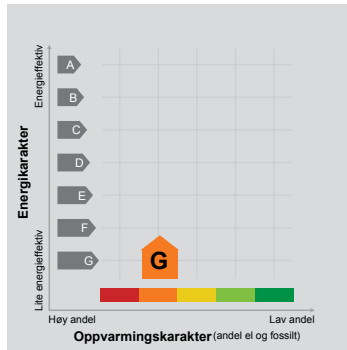


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Fayes gate 1
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541945
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-38812
Dato	15.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1920  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 45  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fayes gate 1	80541945	H0102	0	0	62

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1920

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	

Areal yttervegger	24 m <sup>2</sup>
Areal tak	45 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	45 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	45 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	126 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,56 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	73,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	56 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

## Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsparring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivar

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivar	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2019

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / limesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Fierbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	171,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	239,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 788 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	395,29 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 038 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	395,29 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 788 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	10 082 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 706 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 788 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,4 %
--------------------------------------	--------

Majorstuen Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Majorstuen v/Julie Johansen Holen  
 Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO  
 E-post: j.holen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0491/24 . Vår ref.: 1085-1-060 Dato: 14.10.2024

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Lindern Kvartal Nr 1 Brl  
 Organisasjonsnr: 947638246  
 Andelseier: Iversen, Caty  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 060  
 Adresse: Fayes Gate 1, 0455 OSLO  
 Andelsnummer: 62  
 Gnr. 220  
 Bnr. 14  
 Borettsinnskudd: Kr. 300,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisennummer 56657177.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside til selskapet er [www.lindern.no](http://www.lindern.no) Epost til styret : [lindernkvartal1@styrerommet.no](mailto:lindernkvartal1@styrerommet.no) Generalforsamlingen i 2007 vedtok at felleskostnadene skal økes den 1.juli hvert år,- med minimum konsumprisindeks fra foregående år. Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Feste kontrakt datert 01.11.1951 gjelder for 70 år. Festeavgiften reguleres hvert 10 år (sist regulert 01.12.11). Feste kontrakt innhenkes hos kartverket. Selskapet har 20 p-plasser til utleie. Andelseiere må sette seg opp på venteliste hos styret. P-plassen følger ikke boligen ved salg. Styremøte hver første tirsdag i mnd. Styret har vedtatt å øke parkeringskostnadene med kr 50,- pr. måned fom 01.01.23 Rente kostnadene til borettslaget lån økes til faktiske kostnader når renten går opp.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos Boligkreditt AS**  
 Lånenr.: 98207951641  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 5,85%  
 Restsaldo: 12 800 719,00  
 Innfrielsesdato: 30.03.2046  
 Type rente: Flytende rente

**Bank: Obos Boligkreditt AS**  
 Lånenr.: 98208082248  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 5,85%  
 Restsaldo: 3 904 619,00  
 Innfrielsesdato: 29.02.2048  
 Type rente: Flytende rente

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 307,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 869,00	
Lån 2	19,00	
Lån 2	257,00	
Lån	863,00	
Kabel-tv	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 797,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 7.826,-  
 Annen formue: 10.129,-  
 Gjeld: 192.898,-

#### Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Obos Boligkreditt AS**  
 Lånenummer: 98207951641  
 Restsaldo: 135 088,00  
 Kapitalkostnader: 921,81

**Bank: Obos Boligkreditt AS**  
 Lånenummer: 98208082248  
 Restsaldo: 43 470,00  
 Kapitalkostnader: 285,02

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 178 558,00,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: [bjorn.amble@obos.no](mailto:bjorn.amble@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post:

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525.– inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385.– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Eierskifterelaterte**  
**tjenester 2024**





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1085  
 Lindern Kvartal Nr 1 Brl

### Velkommen til årsmøte i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

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 2024 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter i Lovisenberggata 4E.

#### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### 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

Med vennlig hilsen,  
 Styret i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Cathrine Karlsen velges som møteleder

**Forslag til vedtak**

Cathrine Karlsen er valgt.

---

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste 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 Cathrine Karlsen foreslått.

---

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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl.pdf

---

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000. Ekstern styreleder får utbetalt honoraret etter avtale hver måned. Det gjenstår kr 80 000 som skal fordeles på styret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 for perioden.

---

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling:

#### Styreleder

Cathrine Karlsen (ekstern)

#### Styremedlemmer

Tobias Martinsen (gjenvalg) - Geitemyrsveien 66

Eirik Evjen - Geitemyrsveien 68

#### Varamedlemmer

Kari Grimholt - Fayesgate 3

Emilie Bergrem - Fayesgate 5

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahls Gate 96 A
Styremedlem	Kristina Maria M. Brunsson Holmblad	Linderngata 6
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitemyrsveien 66
Styremedlem	Sverre Nils Søvold-Simonsen	Geitmyrsvn. 66
Styremedlem	Karoline Underthun	Geitmyrsvn. 64
Varamedlem	Jens Christian Heltne-Rivenes	Linderngata 6
Varamedlem	Kristian Ormhaug	Fayes Gate 1

#### Valgkomiteen

Henrik Hemmestad  
Julia Pettersen  
Anne Kristine Rustad

Fayes Gate 3  
Linderngata 2  
Geitmyrsvn. 68

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947638246, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnr:220/14 16 19 36 40 43 45 53 54 55 56 56

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY.



### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden fra ordinær generalforsamling 2023 frem til generalforsamlingen mai 2024.

Hvert av styremedlemmene har hatt ansvaret for å svare på henvendelser fra eiere på Vibbo hver måned, og det er fordelt ulike ansvarsområder. Varamedlemmene har også deltatt på styremøter og bidratt med oppgaver i styrearbeidet.

#### Økonomi

Det vises til årsregnskapet for 2023 og budsjettet for 2024.

Det ble vedtatt en låneramme på kr 4 000 000 på ekstraordinær generalforsamling januar 2023. Låneopptaket har finansiert tidligere prosjekter dekket av driftsmidler, mindre vedlikehold og hele rørprosjektet. Økonomien er styrket fra 2022, og det vises i endringen av disponible midler som nå er positiv. Det anbefales fra Obos at man har disponible midler på kr 15 000 per andel.

Styret har innhentet teknisk bistand fra Usbl Prosjekt i forbindelse med forprosjektet og gjennomføringen. De har bistått med befaringer, tilstandsvurdering og forberedelser/deltakelse på ekstraordinær generalforsamling i januar. Andre leveranser har vært beskrivelse av prosjektet, innhentet tilbud fra entreprenører, utarbeidet rapporter og tegningsgrunnlag. Det har vært utfordringer underveis i prosjektet, og det har vært viktig for styret å ha en dialog og gjennomgang av løsningene.

Prosjektleder har også bistått med gjennomgang av kamerainspeksjoner, kontroller, SHA-plan, og sikret at både den og HMS ansvaret er ivaretatt underveis i prosjektet.

Renten på fellesgjelden har økt betydelig gjennom perioden fra 4,15 % januar 2023 til 5,85 % per april 2024. Renten sammen med økning i KPI på varer og tjenester, har påvirket felleskostnadene til den enkelte andelseier.

Styret har gjort flere grep i 2024 for å redusere kostnader, og dette har også blitt presentert på beboermøtene. Eksempler på dette er at avtalen med Obos som er redusert med kr 40 000,- per år, avtale for TV/bredbånd hos Telenor er redusert med kr 143 500,- per år, reduksjon i kommunale avgifter for avfall på ca. kr 70 000,- per år. I tillegg har styret nå valgt å si opp den faste avtalen med vaktmester sommeren 2024 og heller kjøpe inn tjenester ved behov.

#### Utskifting eller strøppekjøring av utvendige overvann- og avløpsrør

Prosjektet ble gjennomført fra september 2023 til april 2024. De 100 år gamle rørene er enten strøppekjørt eller skiftet ut avhengig av hvilken tilstand de var i. Prosjektet ble finansiert med fellesgjeld, og generalforsamlingen vedtok en låneramme på kr 4 000 000 for å dekke både rør, utbedringer i gårdsrommet og drenering ved veggene i Lunden.

#### Oppgradering og vedlikehold av butikklokalet

Butikklokalet ble ferdig og klargjort for drift og utleie fra sommeren 2023. Det ble signert en avtale med Havens fra 1. juni, men på bakgrunn av at partene ikke ble enige om

tilrettelegging av drift og oppstart så er avtalen nå hevet. Styret har overtatt lokalet og jobber med å finne ny leietaker så raskt som mulig.

#### Ny bredbåndsavtale med Telenor

Styret har inngått en avtale med Telenor for 1 år som heter Telenor Frihet. Alle eiere i borettslaget betaler nå kr 299 hver måned gjennom felleskostnadene for bredbånd, og så har man egen avtale for TV kanaler hvis man ønsker det.

Når avtalen utløper så kan det vurderes om det er andre avtaler som er mer gunstige for borettslaget.

#### Beboermøter våren 2024

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2023 at man ønsket et beboermøte med mulighet for diskusjoner, informasjon og ulike temaer. Møtene skulle være et samarbeid mellom styret og beboere, og sikre alle som ønsket mer innsikt i borettslaget sin drift. Det ble et godt oppmøte med mange gode spørsmål og innspill.

Temaene har vært status for økonomien og kostnader til vedlikehold, i tillegg til hvilke muligheter man har for å spare inn på utgiftene og øke inntektene.

#### Andre saker i perioden:

- Søknader om utbygginger
- Lekeplass og nytt klatreapparat på uteområdet
- Drenering ved butikklokalet
- Renovasjon og endring av plassering/leveranse for avfall
- Avsluttet vaktmesteravtalen
- Avholdt 2 dugnader høst og vår, i tillegg er det julegrantenning med servering og LindernMarkedet med loppemarked og aktiviteter for hele området.

#### Forestående vedlikehold for kommende periode på 1-5 år

- Forprosjekt rør innvendig (prioritert høsten 2024)
- Balkonger sikres i fasaden
- Oppganger males og pusses opp
- Skifte felles hoveddører
- Kjeller og bodarealer



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 195 764 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at faktiske økninger av felleskostnader i 2023 ikke ble lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er kr 3 171 887 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konto drift og vedlikehold vvs for omfattende grave og rørarbeider på grunn av tette- og skifte av avløpsrør. Det er og store kostnader i konsulenthonorar for tilstandsvurderinger av rør. Det er for lavt budsjettet under, forsikringer, kommunale avgifter og andre driftskostnader spesielt vaktmester og renhold som skyldes arbeider utover ordinær avtale.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindern Kvartal Nr 1 Brl.

### Lån

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av kategori felleskostnader, leietillegg påbygg øker med 6 %, lån øker med 6%, lån påbygg øker med 41,85 % og lån 2 øker med 1,85 % fra og med 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Boda

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern KV 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Permea Dokumentnr: 1YOMU-7YMAP-CB16B-YGMCP-VZUUC-PCXG

Permea Dokumentnr: 1YOMU-7YMAP-CB16B-YGMCP-VZUUC-PCXG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Willumsen, Arve**  
Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881  
IP: 147.161.xxx.xxx  
2024-04-24 14:16:15 UTC



Penneo DokumentID: 1Y0MU-7VMAP-CB66F-YGMCP-VZU00-PCXK3

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter du dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 25

1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl.pdf

8

Lindern Kvartal Nr 1 Brl

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-333 120</b>	<b>166 827</b>	<b>-333 120</b>	<b>749 938</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 708 666	-218 867	421 000	964 117
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-74 987	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-133 289	-281 081	-121 000	-378 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 083 058</b>	<b>-499 948</b>	<b>300 000</b>	<b>586 117</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>749 938</b>	<b>-333 120</b>	<b>-33 120</b>	<b>1 336 055</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 245 923	65 924
Kortsiktig gjeld	-2 495 985	-399 044
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>749 938</b>	<b>-333 120</b>

Vedlegg 1

14 av 25

1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl.pdf

Transaksjon 09222115557515937018



Signert CK, KMMBH, TM, SNS, KU

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 469 029	3 777 076	4 284 000	5 450 000
Andre inntekter	3	10 735	2 685	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 479 764</b>	<b>3 779 761</b>	<b>4 284 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 022	-35 518	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-251 900	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-7 834	-7 634	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-177 115	-170 300	-131 000	-187 726
Konsulenthonorar	7	-479 441	-124 369	-110 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-3 003 905	-741 470	-367 000	-292 000
Forsikringer		-554 372	-487 259	-535 000	-600 000
Festeavgift		-92 188	-92 188	-80 000	-92 200
Kommunale avgifter	9	-872 435	-717 346	-808 000	-1 006 156
Energi/fyring		-59 582	-74 138	-70 000	-75 001
TV-anlegg/bredbånd		-443 449	-421 853	-440 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-581 545	-553 676	-549 000	-546 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 522 887</b>	<b>-3 677 651</b>	<b>-3 351 000</b>	<b>-3 520 883</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 043 123</b>	<b>102 110</b>	<b>933 000</b>	<b>1 929 117</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	71 632	52 007	0	0
Finanskostnader	12	-737 175	-372 984	-512 000	-965 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-665 543</b>	<b>-320 976</b>	<b>-512 000</b>	<b>-965 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 708 666</b>	<b>-218 867</b>	<b>421 000</b>	<b>964 117</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 708 666	-218 867		

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	507 226	507 226
Andre varige driftsmidler	14	74 987	0
Aksjer og andeler	15	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>582 313</b>	<b>507 326</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restansér på felleskostnader		42 597	34 074
Forskuddsbetalte kostnader		18 842	17 763
Andre kortsiktige fordringer	16	85 798	0
Driftskonto OBOS-banken		283 277	4 421
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 166	9 566
Sparekonto OBOS-banken		2 807 244	100
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 245 923</b>	<b>65 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 828 236</b>	<b>573 250</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 80 * 310		24 800	24 800
Udekket tap	17	-15 843 988	-13 135 322
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 819 188</b>	<b>-13 110 522</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 983 439	13 116 728
Borettsinnskudd	19	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld		100 000	100 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 151 439</b>	<b>13 284 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 075	48 830
Leverandørgjeld		2 298 625	334 376
Skyldige offentlige avgifter	20	3 290	12 854
Påløpte renter		85 006	2 983
Påløpte avdrag		28 989	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 495 985</b>	<b>399 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 828 236</b>	<b>573 250</b>
Pantstillelse	21	17 660 000	13 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024  
Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Cathrine Karlsen/s/ Tobias Martinsen/s/ Karoline Underthun/s/  
Sverre N. Søvold-Simonsen/s/ Kristina Maria M. Brunsson Holmblad/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 373 572
Lån/Renter	603 171
Parkeringsleie	182 700
Leietillegg for påbygg	146 652
Eiendomsskatt	77 028
Lokaler	64 788
Vindustlån	53 662
Lån	45 115
Avdrag	3 399
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 550 087</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-46 270
Lokalleie	-34 788
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 469 029</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Dugnad	700
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 735</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 022
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 022</b>

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 2022/2023, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket servering til styremøter for kr 1 314, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 834.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-150
USBL	-458 197
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-479 441</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 536
Drift/vedlikehold VVS	-2 251 161
Drift/vedlikehold elektro	-110 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 223
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 922
Kostnader leiligheter, lokaler	-305 014
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 409
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 003 905</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 465
Vann- og avløpsavgift	-426 553
Feieavgift	-10 583
Renovasjonsavgift	-356 835
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-872 435</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 600
Container	-42 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 183
Diverse leiekostnader/leasing	-5 007
Driftsmateriell	-9 071
Lyspærer og sikringer	-7 929
Vaktmestertjenester	-308 250
Vakthold	-6 875
Renhold ved firmaer	-146 763
Andre fremmede tjenester	-5 403
Kontor- og datarekvisita	-563
Trykksaker	-23
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 314
Andre kontorkostnader	-4 424
Porto	-200
Bankgebyr	-3 428
Velferdskostnader	-5 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-581 545</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 243
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 121
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>71 632</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-652 376
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 562
Renter på leverandørgjeld	-237
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-737 175</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>507 226</b>

Gnr.220/bnr.14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56  
Tomten er festet av Oslo Kommune. Festetiden er 70 år fra 1951.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2023	74 987	74 987
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>74 987</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i O.B.F. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**Antall aksjer: 1. Pålydende: 100 Balanseført verdi:100**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader korrigert i 2024	48 956
Tilgode offentlige avgifter	36 842
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>85 798</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBEVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

	-13 655	
Opprinnelig 2021	749	
Nedbøtt tidligere	539 021	
Nedbøtt i år	95 646	
		-13 021 082

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-4 000 000
Nedbøtt i år	37 643



	-3 962 357
	<b>-16 983</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>439</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-68 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-68 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 290
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 290</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 983 439
Påløpte avdrag	28 989
<b>TOTALT</b>	<b>17 012 428</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
<b>TOTALT</b>	<b>507 226</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Styret**

Det vises til opplysninger som fremkommer i styrets årsrapport. Styret kan kontaktes på epost [lindernkvartal1@styrommet.no](mailto:lindernkvartal1@styrommet.no) og gjennom Vibbo.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller via appen Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering**

Borettslaget v/styret forvalter og leier ut i alt 20 parkeringsplasser. For nærmere informasjon må interessenter ta kontakt med styret.

**Nøkler/skilt**

Systemnøkler bestilles skriftlig ved henvendelse til borettslagets styre, kontakt Vibbo for mer informasjon.

**Vaskeri**

Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66, Linderngata 8 og Fayesgate 1. Drift av vaskeriene dekkes av borettslaget. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskinene og tørketromlene, og tenk på at andre enn deg selv også bruker vaskeriet.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56657177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lindern Kvartal Nr 1 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest

#### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utvendige overvann og avløpsrør	Utskifting og strømpøkjøring for utvendige avløp og overvannsrør
2017 - 2017	Drenerer	
2014 - 2014	Piperahabilitering	Alle pipeløp rehabiliteres med innvendig stålør og piper over tak mures opp.
2012 - 2013	Nye vinduer	
2008 - 2008	Installering av brannvarslingsanlegg	Installering av brannvarslingsanlegg på fellesområder
2004 - 2004	Puss og maling av trappetrinn i oppg.	Puss og maling av trappetrinn og repo i oppgangene.
2004 - 2004	Utbedring av grøntområder i indre gårdsr	Utbedring av grøntområder i indre gårdsrom.
2003 - 2003	Omlegging ledninger m.m.	Omlegging av ledninger og kabler i oppgangene. Anskaffelse av nye kjeller- og loftsdoorer. Puss og maling av vegger og tak i oppgangene.
2000 - 2000	modernisering av alle fellesvaskeriene	Oppussing/modernisering av alle fellesvaskeriene inkl. anskaffelse av ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og tørketromler.
1999 - 1999	Maling av alle vinduene/vindussprossene	
1992 - 1992	Diverse	1992: Oppussing med ny puss og maling av alle yttervegger og legging av nytt tak, dvs. nye taksteiner. Etterisolering av kjellere (tak) og loft (gulv). Anskaffelse av nye ytterdoorer og entredorer.

#### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1085 Selskapsnavn: Lindern Kvartal Nr 1 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

#### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lindern Kvartal Nr 1 Bri

Møtedato: 13.05.2024

Møtetidspunkt: kl. 18.00

Møtested: St. Hanshaugen Seniorsenter i Lovisenberggata 4E

Til stede: 27 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, var ikke representert.

Møtet ble åpnet av Cathrine Karlsen som er styreleder.

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Cathrine Karlsen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Vedtatt**

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

Som fører av protokoll ble Cathrine Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Julia Pettersen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000. Juster opp og forslag kr 230 000 på møtet.

**Vedtak: kr 230 000 vedtatt (styreleder sitt honorar er fratrukket)**

### 6. Behandling av innkomne forslag og saker

Det er ingen innkomne forslag.

### 7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cathrine Karlsen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Tobias Martinsen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

Som styremedlem for 2 år, ble Eirik Evjen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

C Som varamedlem for 2 år, ble Kari Grimholt foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

Som varamedlem for 2 år, ble Emilie Bergrem foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

Møtet ble hevet kl.: 18.50. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Cathrine Karlsen /s/

Fører av protokollen

Navn: Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne

Navn: Julia Pettersen /s/



3

Lindem Kvartal Nr 1 Br

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahls gate 96, 0485 Oslo	2 år
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66, 0455 Oslo	2 år
Styremedlem	Eirik Evjen	Geitmyrsveien 68, 0455 Oslo	2 år
Styremedlem	Karoline Underthun	Geitmyrsveien 64, 0455 Oslo	1 år (ikke på valg)
Styremedlem	Sverre Simonsen	Geitmyrsveien 66, 0455 Oslo	1 år (ikke på valg)
Varamedlem	Kari Grimholt	Fayes gate 3, 0455 Oslo	
Varamedlem	Emilie Bergrem	Fayes gate 3, 0455 Oslo	

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

BESKYT

Transaksjon 09222115557517960027



Signert CK, JP

## **ORDENSREGLER**

1. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i trapperom, kjellerarealer og loftsarealer. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for borettslaget.
2. Beboerne plikter å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.
3. Beboerne må til enhver tid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheter og fellesareal. På søn- og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00 om morgenen og etter kl. 21.00 om kvelden.
4. Det er ikke tillatt å parkere i gården uten særskilt tillatelse fra styret. Kun nødvendig kjøring tillates, og i den forbindelse også korte opphold for av- og påstigning og liknende. Kjøring må utføres med særlig forsiktighet.
5. Møbler, materialer og andre gjenstander må ikke plasseres i oppganger, kjellerganger, fellesareal på loft eller liknende.
6. Husdyr tillates ikke. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.
7. Mating av dyr som fugler og katter er forbudt.
8. Ytterdører, kjeller- og loftsdoorer skal til enhver tid være låst.
9. Vaskeriene kan benyttes alle dager mellom kl. 08.00 - 22.00. Vaskemaskiner, tørketromler og sluker skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet forlates som man ønsker å finne det.
10. Tøy kan henges opp til tørk på tørkestativene i gården eller i vaskeriene. Drypptøtt tøy kan også henges på loftene. Tøy skal ikke tørkes, luftes eller ristes i vinduene eller balkonger. Tøy må ikke henge ute på søn- eller helligdager.
11. Beboerne må ikke foreta utvendige ombygninger, påbygninger eller andre fasadeendringer. Flaggstenger, blomsterkasser og liknende må ikke monteres.

Oslo, 26. juni 2001,  
endret med tilføyelse i punkt 1 og endringer punkt 3 på  
generalforsamling 7. mai 2002

## Vedtekter

for Lindern kvartal nr 1 borettslag org. nr 947 638 246. Gnr: 220 og Bnr: 14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56 i Oslo Kommune. Vedtekten er vedtatt på generalforsamling torsdag den 10. mai 2007.  
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.12.11.  
Endret på ordinær generalforsamling 07.05.12.  
Endret på ordinær generalforsamling 10.05.16

### **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1-1 Formål**

Lindern kvartal nr 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### **2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100 pr. rom.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til fysiske personer (ref pkt 2-1-2). Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og borettslagets husordensregler.

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(8) Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har, eller burde hatt kjennskap til dette. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

### **3. FORKJØPSRETT**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

### **4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK**

#### **4-1 Boret**

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

(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereidere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereidere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenheter eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Ved flytting/rehabilitering av badrom og kjøkken plikter man å følge gjeldende lovverk og byggeforskrifter og konferere med Styret om hvilke endringer som er tillatt. Ved omdisponering av bruksrommene skal styret konfereres og bli forelagt en plan. Styret kan komme på befarung hvis de ønsker dette. Etter riving, men før igangsetting av installering/rehabilitering kan styret leie inn en uholdt fagmann på beboers bekostning for å godkjenne plan for utførelse. Før installering av avløpspumper skal det først innhentes godkjenning av styret.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. UTBYGGING AV FELLESAREALER I KJELLER/LOFT

En andelseier kan erverve boret til kjellerareal / loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat. Andelseier kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett.

Takst for arealet settes til 10.000,- per m2 BRA på loft og 8.000,- per m2 BRA på kjeller. Prisene reguleres 1. januar hvert år etter boligprisindeksen, med virkning fra 1. januar 2017.

Søkeprosess, prosjektering og bygging skal gjennomføres i henhold til gjeldene lover og forskrifter i Norge og Borettslagets "Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. I tvistesaker er generalforsamling beslutningsmyndighet på vegne av borettslaget.

All utbygging skal godkjennes av styret og Oslo kommune v/ Plan- og bygningssetaten og være i henhold til plan- og bygningsloven. Utbygger selv skal søke byggetillatelse hos Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten. Utbygger plikter å sende søknad til kommunen senest 6 måneder etter at kontrakten med borettslaget er signert. Utbygger plikter videre å igangsette utbyggingen straks denne er godkjent av styret og Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten. Ferdigattest fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten skal foreligge senest 12 måneder etter at godkjent byggetillatelse / igangsettingstillatelse foreligger.

## 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

### 8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 8-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 9. STYRET OG DETS VEDTAK

### 9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

### 9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 10. GENERALFORSAMLINGEN

### 10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av revisor
- Behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Valg styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer evt. andre utvalg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

### 10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

**10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier gir rett til en stemme på generalforsamlingen, jf. §§ 3-2, 4-1 og 7-10 i borettslagsloven. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

**10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN****11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**

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

**12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE****12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

## LINDERN KVARTAL 1

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER  
Vedtatt på generalforsamling 10.05.2016 med endring 05.05.2021 (pkt 6.3)

### 1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å utbygge loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingsaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer.

### 2. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

#### 2.1 Forberedelser

Andelseier som ønsker utbygging må vurdere hva han ønsker å bygge ut, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Utbygger skal varsle styret og andelseiere i oppgangen om man vil søke om utbygging. Andelseier(e) i samme etasje gis 30 dager frist til å henvende seg skriftlig til styret om at man også søker om å bygge ut. Dersom en slik henvendelse ikke foreligger, kan utbygger sende søknad om boret til styret, vedlagt plantegning. Dersom en slik henvendelse foreligger, så må andelseierne utarbeide en omforent søknad med plantegning. **Dersom andelseiere ikke kommer til enighet skal styret utarbeide en plantegning som bekostes av andelseierne. Dersom styret ikke kan finne en løsning som gir alle andelseiere mulighet til å bygge ut, tilkommer boretten den/de andelseier(e) som byr høyest pr. kvm.**

#### 2.2 Innhente arkitektbistand.

Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder/tørkeplass/skap vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå hvor ny og gammel bod til de berørte beboerne er plassert, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt av de berørte boder. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet. Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten).

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.

Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret. Kopien av søknaden som overleveres beboerne må minst ha utfylt punktene I til III under punkt 2.7 nedenfor. **Nederst på både tegningen og søknaden, skal det fremgå en tekst om at; "utbyggingen og den nye bodsituasjonen er varslet og ved et eventuelt salg av leiligheten før utbyggingen er ferdig, vil det bli informert om den nye bodsituasjonen til ny andelseier". Etter teksten skal det fremgå leilighetsnummer, dato og signatur fra samtlige beboere i oppgangen. Signaturen kan enten påføres på et felles eksemplar, eller et eksemplar fra hver beboer.**

2.4 Beboere må skriftlig bekrefte at de har mottatt kopi av tegningen og søknaden, og at de er kjent med at eventuelle innsigelser mot utbyggingen må fremmes skriftlig for styret innen 30 dager etter mottakelsen, med en begrunnelse for hvorfor innsigelsen fremmes. Dersom det ikke er mulig å få signatur på en slik bekrefte, må det fremlegges dokumentasjon på at det i rekommandert post er innsendt tegning og søknad, med informasjon om at det må gis en skriftlig redegjørelse til styret innen 30 dager, dersom man motsetter seg søknaden.

2.5 Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges. Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) såfremt det foreligger en skriftlig godkjenning fra vedkommende andelseier(e) og at kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe fellesareal, herunder areal som benyttes til tørkeloft, fellesbod, gang og fellesvaskeri. **Ved søknad om å kjøpe areal som benyttes til fellesvaskeri, må nytt fellesvaskeri på minimum 5m2 bygges i samme gård og med god adkomst.**

Utbygger kan søke om å kjøpe areal utover det som er direkte over eller under egen andels grunnflate såfremt det kan vises til skriftlig godkjenning fra vedkommende andelseier og at det kan vises til at tilstrekkelig lydisolasjon og forskriftsmessig brannsikring vil gjennomføres.

### 2.6 Søknad

Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

- I. Tegning
- II. Signatur på tegning/søknad fra samtlige beboere i oppgangen. Alternativt vedlegges dokumentasjon på at samtlige i oppgangen har mottatt tegning/søknad, og er kjent med fristen for å motsette seg utbygging.
- III. Kvitteing på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

### 2.7 I søknaden skal det gå fram:

- I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
- II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere, dersom disse må flyttes fra eksisterende plassering. Det må tydelig fremgå om ny bodplassering fører til redusert plass eller en mer u hensiktsmessig plassering for berørte beboere.
- III. Plassering/oppmåling av ny tørkeplass eller andre fellesfunksjoner som blir endret.
- IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

### 3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt og fristen for å komme med innsigelse har gått ut. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp søknaden.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten, samt at ingen andelseiere i oppgangen har kommet med rettidig innsigelse av vesentlig vekt. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i utbyggers foreslåtte planløsning, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

3.3 Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en eller flere berørte beboere, på en saklig begrunnet måte med innvendinger av vesentlig vekt, skal søknaden behandles av generalforsamlingen. Styret har fullmakt til å vurdere om innvendingene er av en slik betydning at behandlingen skal overføres til generalforsamlingen. Dette gjelder med mindre søknaden kan endres, slik at den likevel kan behandles av styret.

3.4 Søknader som skal behandles av generalforsamlingen skal gis byggestopp inntil saken er endelig behandlet.

#### 4. Framdrift etter at søknad er endelig godkjent

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 3 måneder etter at søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført.

4.2 Oppmåling av bygningsarealet foretas så snart søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) iht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum. Både utbygger og borettslaget kan kreve ny oppmåling dersom første måling ikke aksepteres. Dersom utbygger påklager oppmålingen, fremsettes klagen til styret innen 30 dager etter at første oppmålingsresultat er kjent. Forretningsfører vil nå få i oppgave å oppnevne en ny takstmann, som skal gjennomgå den første taksten, og foreta kontrolloppmåling. Den som påklager første oppmåling, må stå for bestilling og betaling av kontrolloppmålingen. Den oppmålingen som siste takstmann kommer frem til, gjelder som grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 Kjøper må selv sørge for å forsikre byggarbeidene inntil brukstillatelse foreligger. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader, på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av politen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene

- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og naboopp ganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller håndverker.

#### 5 Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelsesrapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Bli ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgang medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

#### 6. Kostnader, betalingsbetingelser og mislighold

6.1 Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 6000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

6.2 Utgift til taksering og oppmåling betales av utbygger direkte til takstmannen som styret har oppnevnt. Dersom takstmannens taksering og oppmåling ikke aksepteres, må kostnadene til ny taksering og oppmåling av en takstmann oppnevnt av forretningsfører betales av den som ikke aksepterer første taksering og oppmåling. Partene aksepterer at forretningsfører i tilfelle på fritt grunnlag og etter egen skjønn velger en egnet og kvalifisert takstmann. Betalingen refunderes ikke uansett utfall av ny taksering og oppmåling.




6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) iht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr.kvm. for det ervervede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygd og sammenslått andeler.

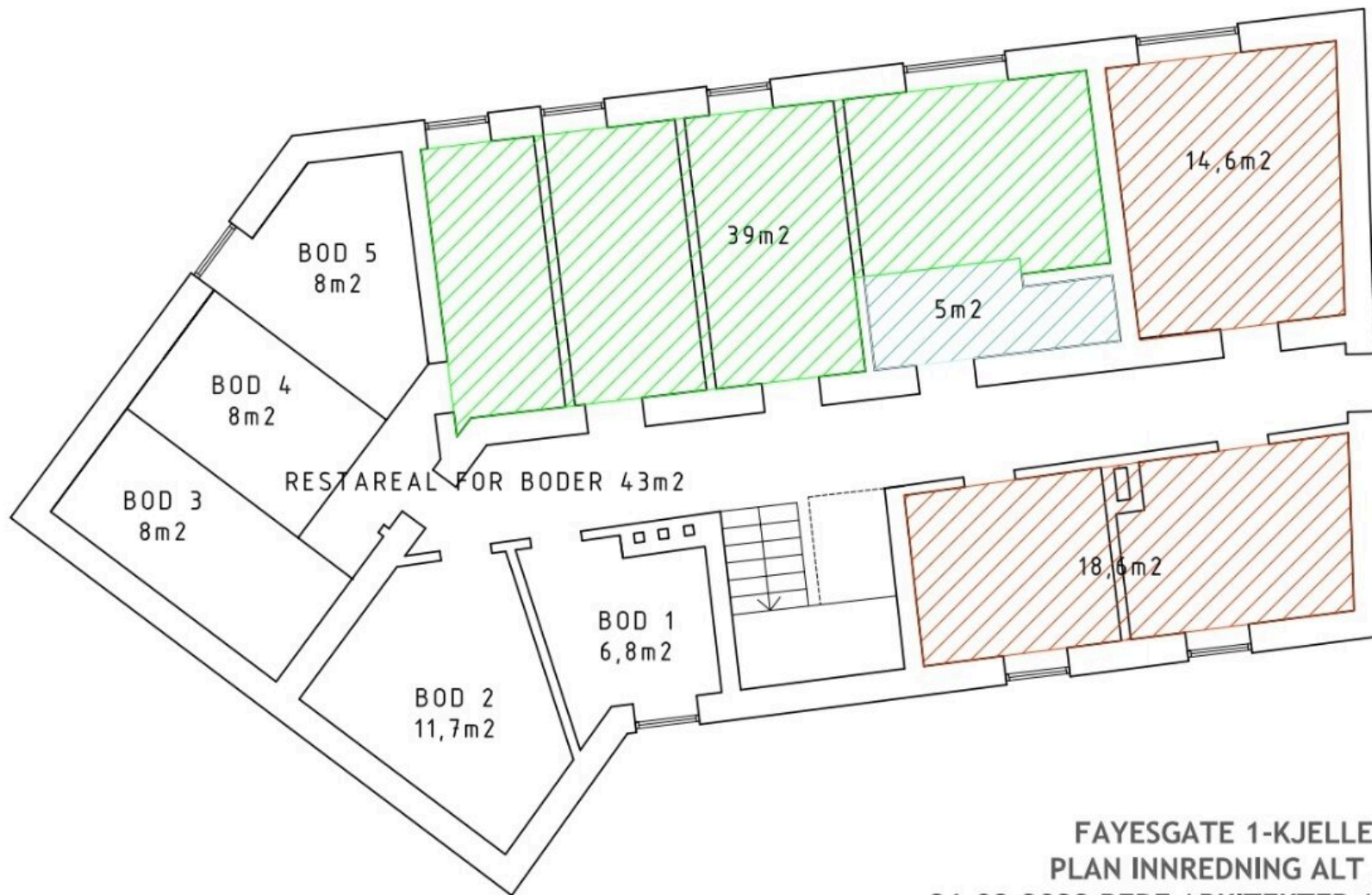
6.4 Det skal betales et depositum på kr 100.000 skal innbetales samtidig med forfall for kjøpesummen. Beløpet indeksreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2017.

Beløpet settes på borettslagets konto, og renten tilfaller utbygger. Depositumet skal stilles til sikkerhet for eventuelle merutgifter/merarbeid borettslaget påføres eller skader som byggingen fører med seg på eiendommen til borettslaget eller andre. Beløpet kan også brukes til dekning av eventuelle merutgifter/merarbeid, eller til eventuelt utgifter til å sette tilbake arealet i samme stand, samt eventuell konvensjonalbot ved for tidlig innflytting eller forsinkelsesgebyr dersom byggingen ikke blir ferdigstilt iht. avtalen. Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger senest 30 dager etter at ferdigstillelsesattest fra konsulent er mottatt av styret, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort.

6.5 Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Utbyggeren blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan utbygger ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

6.6 Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må utbyggeren eventuelt søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor utbyggerens kontroll, og utbygger har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.

-  FELLESAREAL VASKEROM
-  LEILIGHET CATY EMUNA-IVERSEN
-  LEILIGHET ANNE UDAL



FAYESGATE 1-KJELLER  
PLAN INNREDNING ALT A  
26.08.2022 REDE ARKITEKTER AS

18-12-18

Amuletsche  
8 begunniger

$\frac{1076}{1798} = \frac{242}{476}$

1892  
1/2

### Expeditions-Dokument

angegaaende *Bygningsplan*.

paa Matr.-No. 50 *Eytemyrsøen (Bygn. 4)*

Indleveret *25* juli 1915.

Att.-bet.



Oversendes *fr.* Opmaalingsscheffon til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grænser og Nabofohold. Hr. Bygningsscheffon til Erklæring angaaende Bygningsbestemmelser, paa-

hvildende Servituter m. v. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, der § 14, samt Vands- og Kloak-

vesenst, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *23/7-1915* *Fraes Bygningschefen*  
*Th. E. L. Krueger*



*Eytemyrsøen, hvis bredde er 15.70 m. er oparbejdet i rigtig størrelse. Foyes gade og Linderen gaden der er 10.00 m bredde er ikke oparbejdet. Tidspunktet for den 2. gades er bestemt særdeles: Ekspansionspunktet mellem Foyes gade midtklinie og Eytemyrsøens vandside skal bygge paa koten 76.00 m, kropsen vandside midtklinie falder nok nord med 1:8303. Ekspansionspunktet mellem Linderengates midtklinie og Eytemyrsøens vandside skal bygge paa koten 76.50 m, kropsen vandside midtklinie falder nok vest med 1:44.*

*Kristiania 27 juli 1915.*

*Caemar Løch*

*Th. E. L. Krueger*

Arbeiders art	Innredning dusjbad i W.C.-rom i 1. etasje.	J. nr.
Arbeidssted		69/3479
Fagsgt. 1.		

Byggherre

OSLO BOLIGFORVALTNING A/S  
Lilleborggt. 5  
OSLO 4.

Ansvarshavende

TØMRER KOLBJÖRN DOKKEN  
M. Borrebekkenes vei 45  
OSLO 5.

Dato 2. februar 1970.  
KR/KL

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

Bygningsspektør

Kaare Rogbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Saksnr: 201102214-18

Side 2 av 2

Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen  
Vallegata 15 B  
0454 OSLO

Dato: 15.04.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201102214-18 Saksbeh: Anne Halvorsen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: FAYES GATE 1, 3 OG 5 Eiendom: 220/14/0/0  
Tiltakshaver: Borettslaget Lindern Kvartal 1 Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 OSLO  
Søker: Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen Adresse: Vallegata 15 B, 0454 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

**FERDIGATTEST - FAYES GATE 1, 3 OG 5**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.04.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Denne dokumentet er elektronisk godkjent 15.04.2013 av:*

*Anne Halvorsen - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Borettslaget Lindern Kvartal 1, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, kristin.morseth@gyldendal.no



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

## Plan- og bygningssetaten



PEWI AS  
Postboks 266  
3051 MJØNDALEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 02.11.2021  
202108943 - 5 Iselin Solheim Brox  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: FAYES GATE 1 Eiendom: 220/14/0/0  
Tiltakshaver: Lindern Kvartal 1 Borettslag Søker: PEWI AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Saksnr.: 202108943-5

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

**Iselin Solheim Brox - saksbehandler**  
**Sophie Sterud - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker

Kopi til:  
Lindern Kvartal 1 Borettslag, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass,  
0129 OSLO

## Ferdigattest - Fayes gate 1

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av én skorstein, mottatt 03.10.2021.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202108943			
Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	PBE-id
Foto			1/8

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).





Oslo kommune

**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

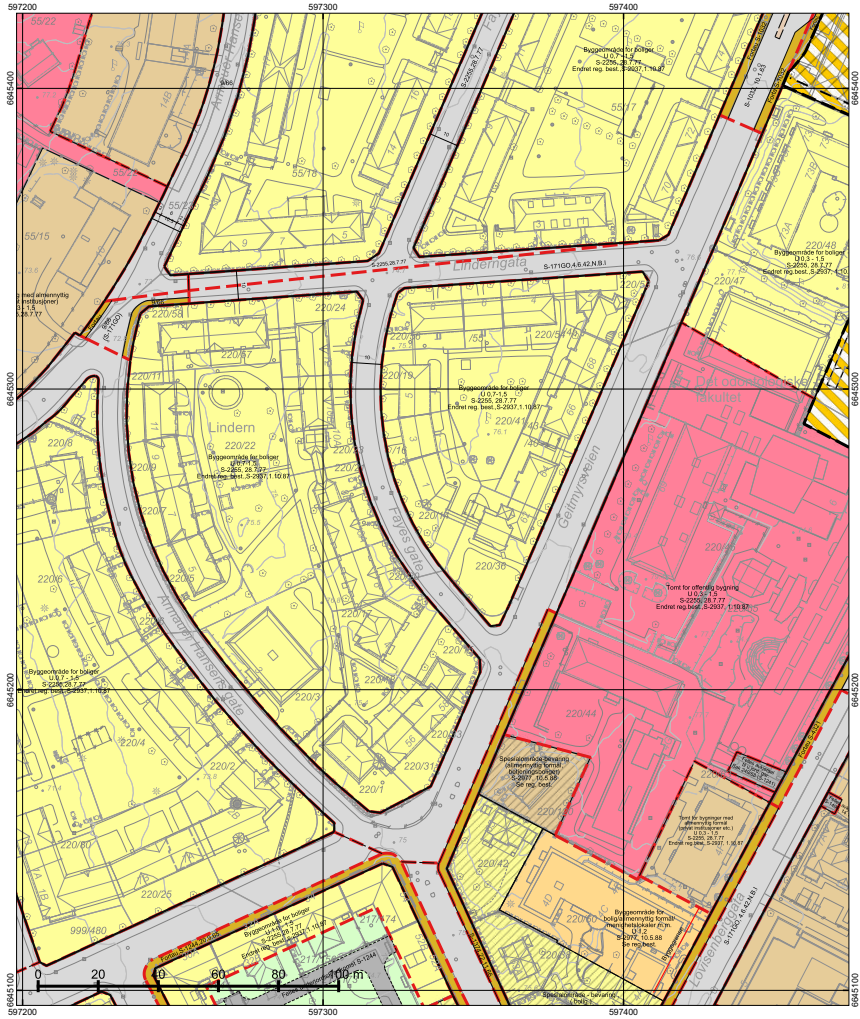
**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



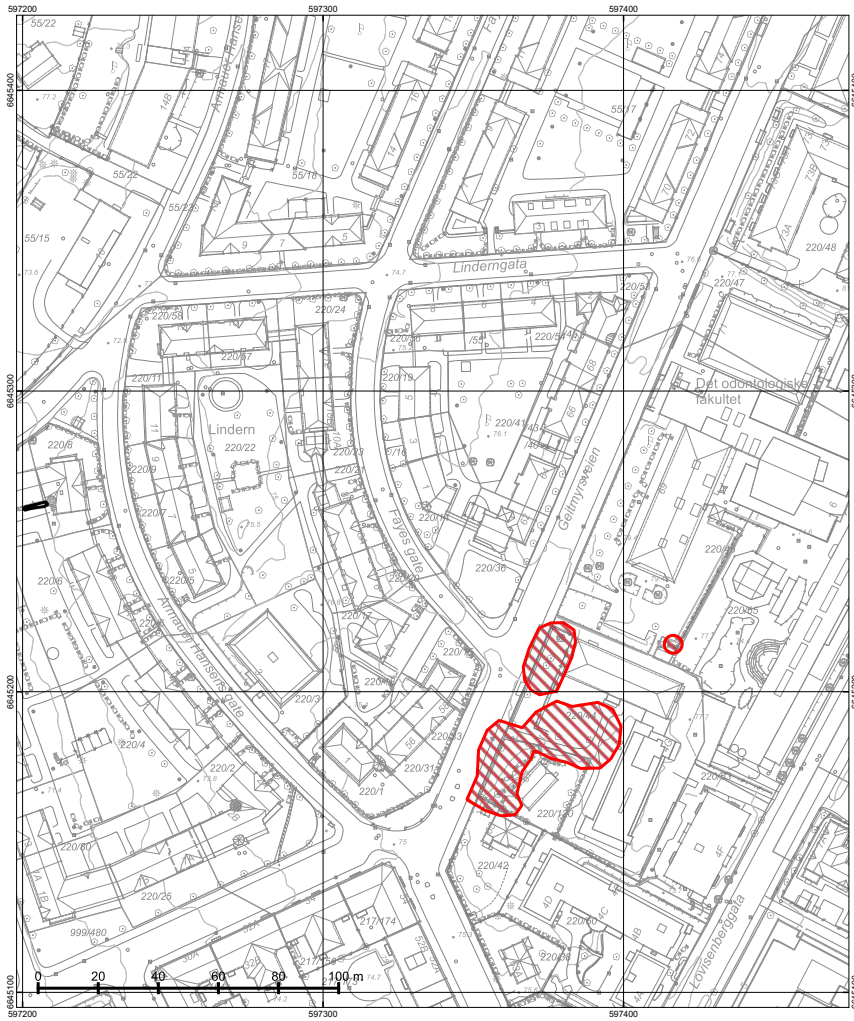
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 70 - Felles avkjørsel
  - 72 - Felles lekeareal
  - 73 - Felles gangareal
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 148 - Bolig/offentlig
  - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
  - 170 - Privat institusjon
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 312 - Fortau
  - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
  - 660 - Spesialområde bevaring bolig
  - 665 - Spesialområde bevaring allmenntilg
- 
- RbBevaringGrense
  - RpAngittHersynSone
  - RpAngittHersynGrense
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 76 - Felles underjordisk anlegg
  - 312 - Fortau
  - 913 - Formålgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - Formålgrense
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

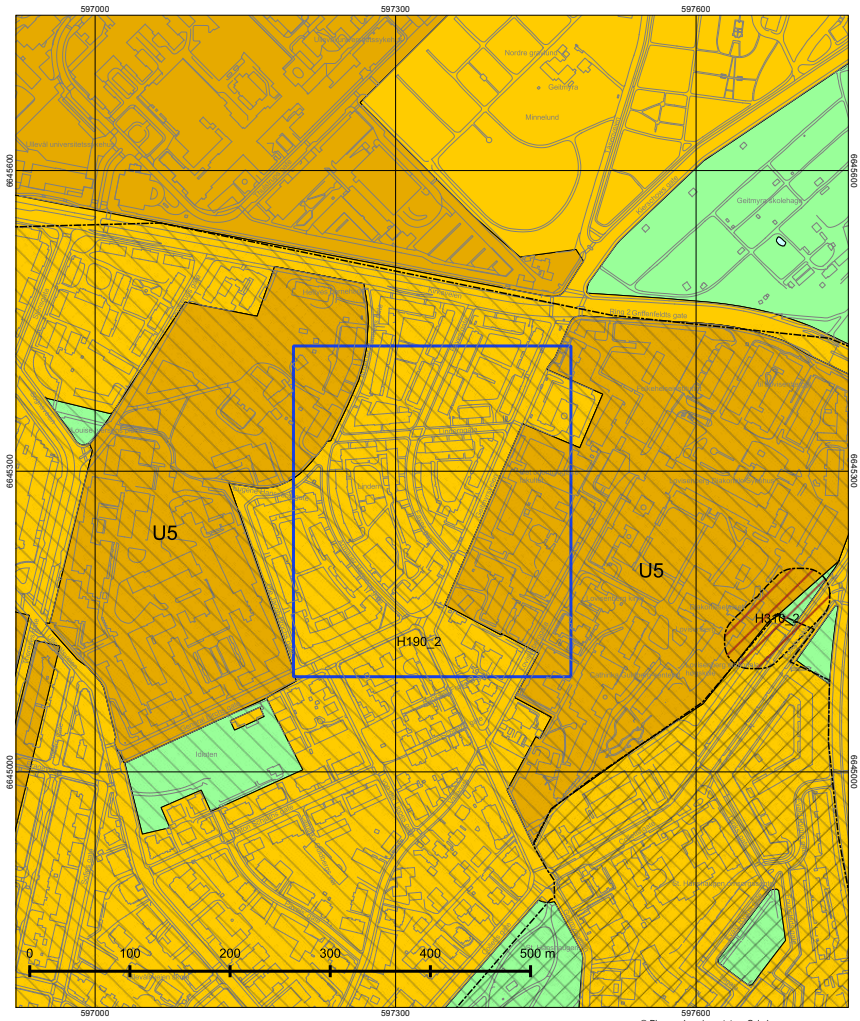
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.10.2024                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).                  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17                  - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 135425/ 86499989</p> <p>Adresse: FAYES GATE 1</p> <p>Gnr/Bnr: 220/14</p>	<p>Deres ref.: 41245/ JUJHO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.10.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<b>Naturmangfold</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 135425/ 86499989</p> <p>Deres ref.: 41245/ JUJHO@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Kommentar:</p>		

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.10.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 135425/86499989 Deres ref.: 41245/ JUJHO@MSNOP</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

### FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

*Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.*

*Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.*

*Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.*

## Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Nordvik Bolig  
Line Fjeldstad

Deres ref.: 8-0491/24      Vår ref. (saksnr.): 24/16287 - 2      Saksbehandler: Anita Bliksvær      Dato: 21.10.2024

### Fayes gate 1 - gnr./bnr./andel nr. 220/14/62 - Festeopplysninger

#### Festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 1 og Oslo kommune

Vi viser til deres e-post mottatt den 17. oktober 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med deres salgsoppdrag av leilighet i Fayes gate 1 på gnr./bnr. 220/14.

#### Festeavgiften

Årlig festeavgift er kr 92 188 og gjelder for Borettslaget Lindern Kvartal 1 i sin helhet. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er å jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

#### Festetiden

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid inntil fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

#### Kjøp av festetomten

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

#### Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andel

Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

#### Kontakt for mer opplysninger

Andre opplysninger om leiligheten må innhentes fra:

Borettslaget Lindern Kvartal 1 v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St Olavs Plass  
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom  
seksjonsleder

Anita Bliksvær  
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)



Geitemyrsveien 62.

**FESTEKONTRAKT**

## § 1.

**Arealet.**

Oslo kommune som grunner bortfester med dette til **Gnr. 2 2 0 Bnr. 3 6**  
Boligfeltet Lindern kv. I.

en del av eiendommen Lindernkomplekset kvartal I-II-III-IV-V.  
Denne har fått matr.nr. 62, 64, 64b, 66, 68 Geitemyrsveien. Matr.nr. 1, 3, 5  
Fayesgate. Matr.nr. 2, 4, 6, 8 Linderngaten.  
og er 6326,85 m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert \_\_\_\_\_, tinglyst \_\_\_\_\_ er  
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

## § 2.

**Festetiden.**

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

## § 3.

**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.898,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m<sup>2</sup> tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelser.

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

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

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

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

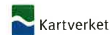
Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

## § 4.

**Skatter m. v.**

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



## § 5.

**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

## § 6.

**Hagen.**

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

## § 7.

**Vedlikehold, gjerder.**

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

## § 8.

**Forsikring.**

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

## § 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen.**

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

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

## § 10.

**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

## § 11.

**Misligholdelse.**

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

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

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

## § 12.

**Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.**

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

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

## § 13.

**Forkjøpsrett.**

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

## § 14.

**Omkostninger.**

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

## § 15.

**Ikrafttreden.**

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

## § 16.

**Voldgiftsrett.**

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

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

**Særbestemmelser:**

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:  
Boliglaget

Lindern kv. 1

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

For Oslo kommune:

**BOLIGRÅDMANNEN**

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

**BOLIGRÅDMANNEN**



Nordvik

# Kontaktinformasjon



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](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Fayer gate 1 0455 OSLO

Betegnelse: Gnr 220, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



