

Linderngata 8



Velkommen til

Linderngata 8



Salgsoppgaven produsert 22. juli 2024

VAKRE LINDERN HAGEBY

Nyoppusset og delikat 2-roms toppleilighet med standard fra 23/24, peis og generøs takhøyde. Tilgang til vakker bakgård!

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	145 533,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 646 913,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 791,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1918

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- LINDERNGATA 8
- Presentert av Vilde Nadden

- En utrolig lys og fin 2- roms toppleilighet i populære Lindern Hageby. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og holder en gjennomgående god standard fra 2023/2024. Den oppleves som lys og luftig, med store vindusflater og god takhøyde.

- Leiligheten har en svært idyllisk og rolig beliggenhet med frodige grøntarealer rett utenfor døra, samt kort avstand til "alt" av servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

- Bad fra 2023
- Separat kjøkken, oppusset i 2024
- To romslige boder
- Attraktiv beliggenhet i Lindern Hageby
- Gratis fellesvaskeri i kjeller
- Lave felleskostnader med internett inkl.
- Peisovn i stue
- Vakker bakgård

- I følge vedtektene kan eier erverve loftsarealet over leiligheten for å utvide sin leilighet. Kontakt styret for info

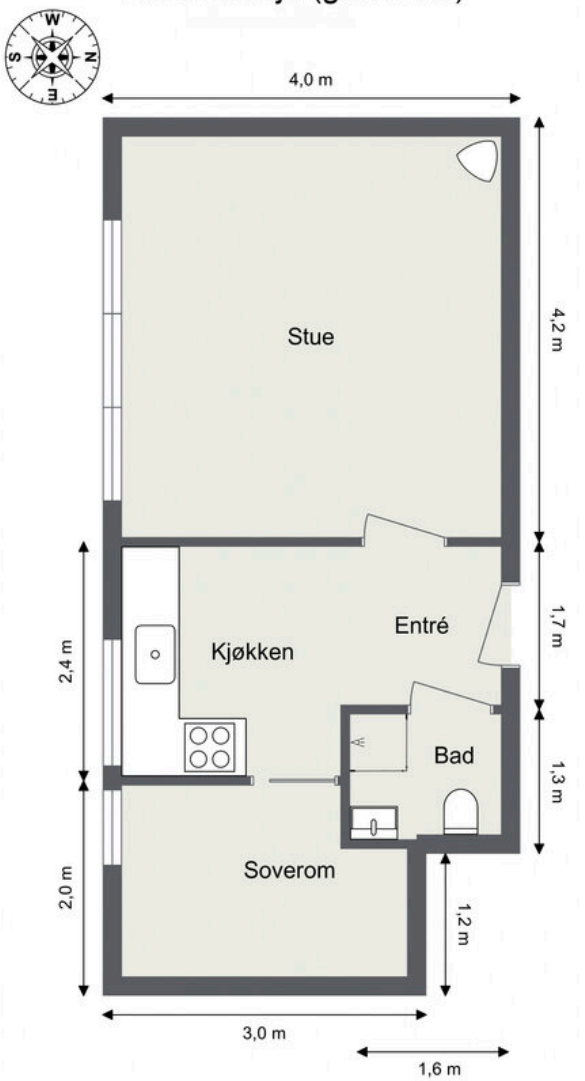
Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	39 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5 kvm. I tillegg disponerer boligen en loftsbod med gulvareal på 4 m2 (ikke måleverdig pga. lav takhøyde/skråtak).
Total BRA: 39 kvm.

Linderngata 8
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

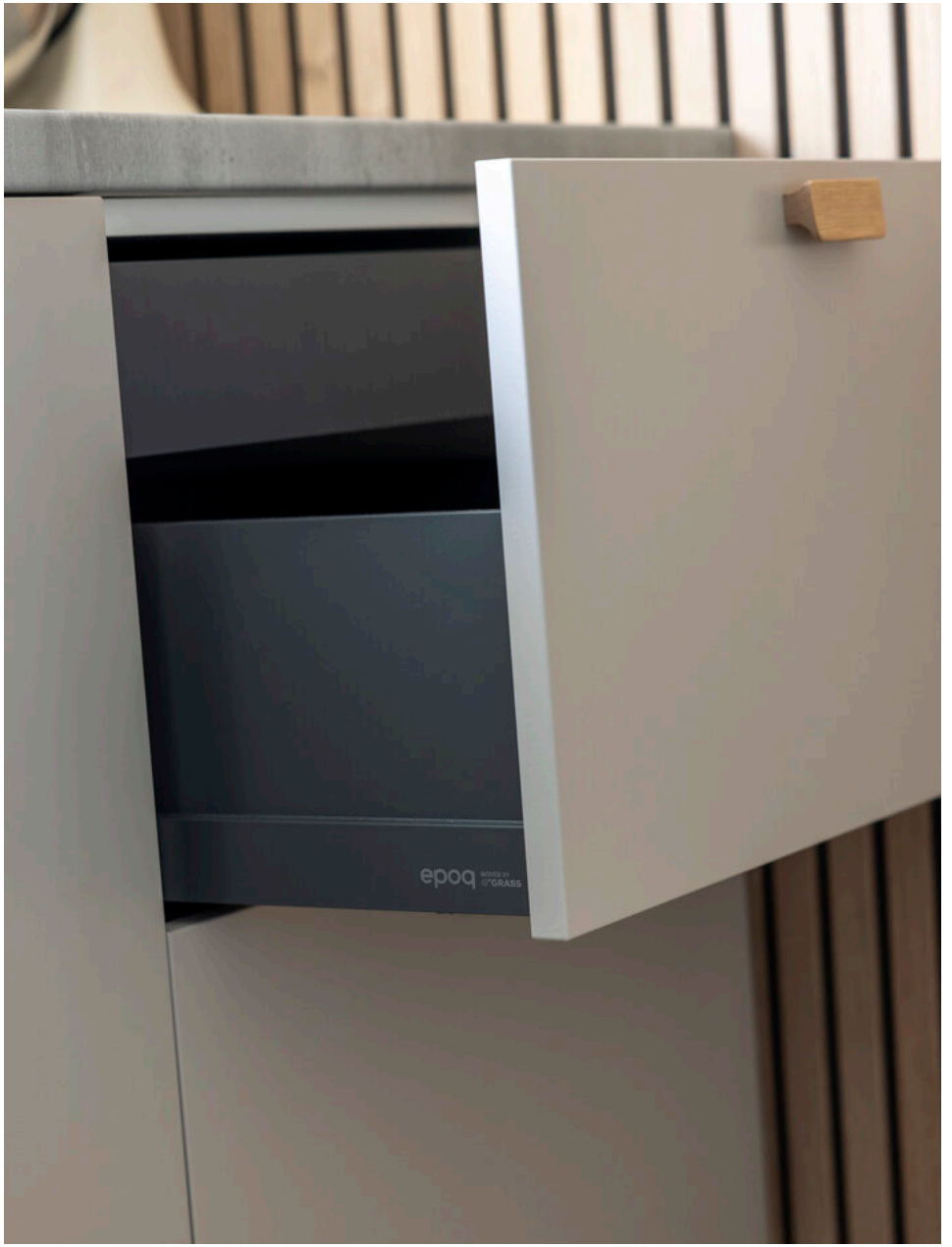
Forklaring av bilde/rommet

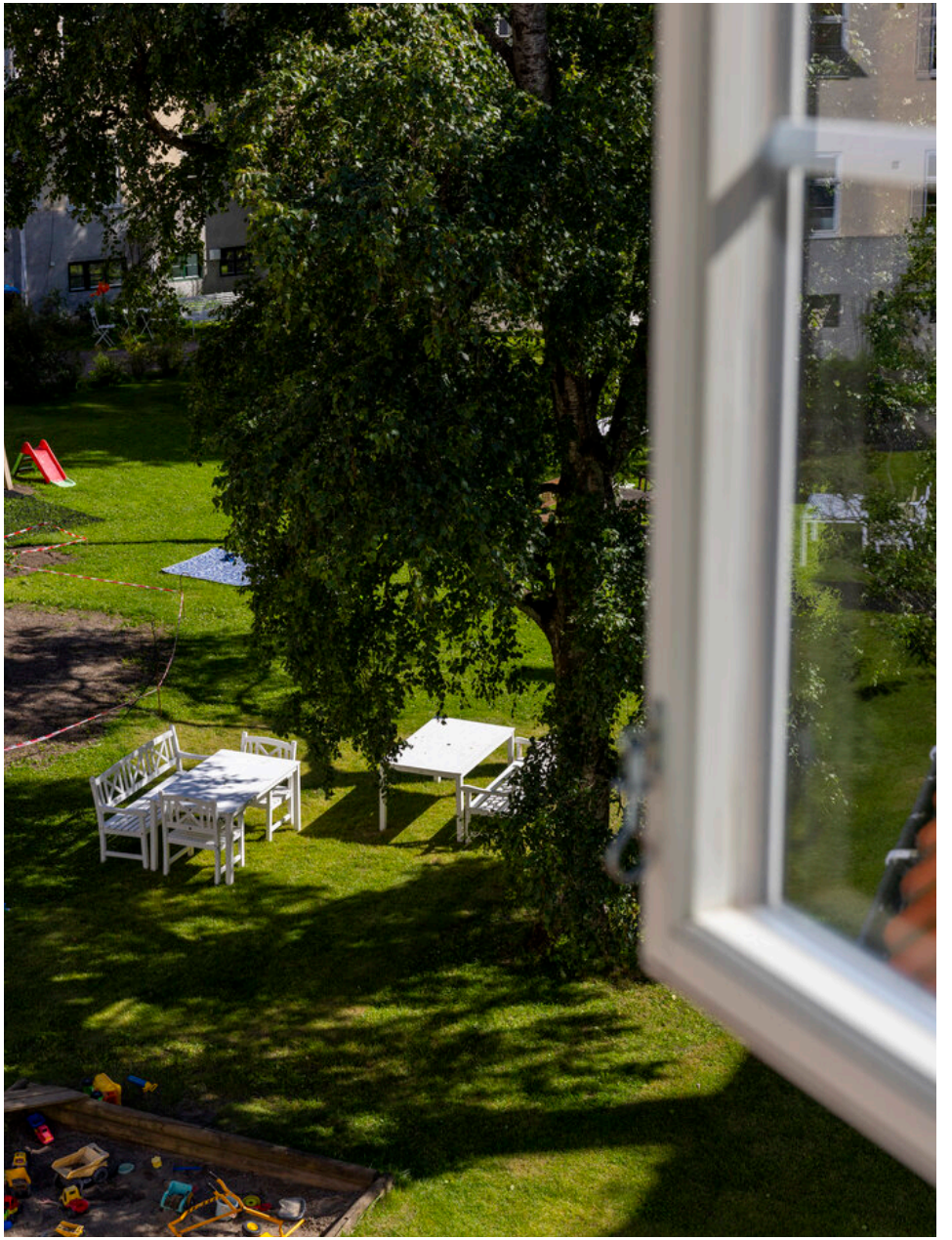





Maldon




epoq













Informasjon

Linderngata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0171/24

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 44 i Lindern Kvartal 1 Borettslag, org.nr. 947638246

Selgere
Roger Marchen
mikael emanuel tejera

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
145 533,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 645 533,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 646 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 656 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5 kvm. I tillegg disponerer boligen en loftsbod med

gulvareal på 4 m2 (ikke måleverdig pga. lav takhøyde/skråtak).
Total BRA: 39 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av gang, kjøkken, soverom, stue og bad. I tillegg disponerer boligen 2 boder - En loftsbod på ca. 4 kvm gulvflate og en kjellerbod på ca. 5 kvm.

I tillegg er det tilgang på gratis vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel, samt tørkemuligheter i bakgård og på loft.
Leiligheten har en svært idyllisk og rolig beliggenhet med frodige grøntarealer rett utenfor stuen og soveromsvinduet.

Standard

GANG
Plass til oppheng av ytterjakker og sko i yttergang. Porttelefon montert på vegg. Praktisk med loftsbod kun en etasje opp fra leiligheten. Parkett på gulv.

KJØKKEN
Veldig hyggelig kjøkken med plass til lite spisebord. Kjøkkenet var nytt i 2024. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrert komfyr, platetopp og kjøleskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Ventilator med kullfilter. Dersom man ønsker oppvaskmaskin er for eksempel noe som dette et godt alternativ: https://www.elkjop.no/product/hvitevarer/oppvaskmaskin/logik-oppvaskmaskin-ldw2pb20n/175060?gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIgLH30IW6hwMVtBuiAx0FGwI6EAQYAiABEgKuBvD_BwE ELLER noen av disse: https://www.elkjop.no/hvitevarer/oppvaskmaskin/benkoppvaskmaskin?gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIgLH30IW6hwMVtBuiAx0FGwI6EAAYASAAEgJG_fD_BwE

STUE
Leiligheten har en svært romslig og lys stue med god plass til både spisebord og seng. Naturlig plass til TV-benk og evt. lenestol eller skrivebord. Peisovn i hjørnet som varmer godt på kalde dager. Stort vindu mot indre gårdsrom som gir hyggelig utsikt og mye naturlig lys. God takhøyde. Parkett på gulv og malte vegger.

I følge vedtektene kan eier erverve loftsarealet over leiligheten for å utvide sin leilighet. Kontakt styret for mer info og om det er mulig for denne leiligheten. Andelseier kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett da dette avgjøres gjennom søknadsprosess. Denne opplysningen er hentet fra tidligere annonse.

SOVEROM
Praktisk soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Vindu mot indre gårdsrom.

BAD
Nyoppusset (2023) og pent bad med flis på gulv og vegger. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Slett, hvitmalt tak. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk og sokkel ved dør. Det er plastsluk med synlig membran under klemring. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer. Det er elektrisk vifte og luftespalte i dør. Det ble boret mot bad fra vegg i soverom, ingen unormale verdier ble avdekket. Gratis fellesvaskeri i kjeller. Det er montert en glassdør i 2025.

Parkering

Borettslaget har 20 p-plasser til utleie, og alle har nye el-billadere. Plassene leies ut etter ansiennitetsprinsippet og p-plassen følger ikke boligen ved salg.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger har gjort følgende i sin eiertid:
- Nytt parkettgulv og spilevegg.
- Elektrisk arbeid.
- Nytt kjøkken og bad.
- Nye lettvegger og etablering av soverom.

Alt gjennomført over en 15 mnd. periode fra april 2023.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av borettslaget:
2023 - 2024 Utvendige overvann og avløpsrør Utskifting og strømpekjøring for utvendige avløp og overvannsrør
2017 - 2017 Drenerer
2014 - 2014 Piperahabilitering Alle pipeløp rehabiliteres med innvendig stålrør 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 loftsdører. 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 ytterdører og entredører.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Servicepunkt as. Pilestredet rørservice og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicepunkt as og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicepunkt as og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi borettslaget.

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: Gk Norge As og elektroteam hemsedal AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P plasser i borettslaget har el ladere. Må søkes om gjennom styret i borettslaget.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi borettslagets vedlikeholdsplan.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Ja som punkt i ferdigattest.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja. Beskriv: Er en sprukket flis bak toalett som vil utbedres av faglærte før overtakelse,

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Noe skjevheter i gulv må nok påregnes. Bygget er fra 1916.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ferdigattest foreligger og takstrapport. Det har ikke vært skader i leiligheten.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Leiligheten har ferdigattest.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Viser til borettslagets løpende vedlikeholdplan. Det foreligger helhetsplan for mulighet for å bygge ut på loft/kjeller. Det
er mulighet for å søke om å bygge ut leilighet, da det er areal på loft som kan kjøpes og implementeres i leiligheten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Viser til borettslagets styre, vedtekter og vedlikeholdsplan.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Mulig å kjøpe deler av loftsareal. Må søkes gjennom borettslagets styre.

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Dersom interessenter/kjøper ønsker å undersøke muligheten for kjøp av loftsarealet over må dette gjøres på eget initiativ. Ta kontakt med borettslaget og Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om dette. Boligen selges slik den fremstår på vinsing.

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

- Bygget har fasader av malt puss.
- Tak belagt med takstein.
- Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer fra 2012 i bra stand med noe slitasje.
- Det er malt hoveddør til leiligheten, dør med brannklasse B-30S.
- Trebjelkelag isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er trolig bygget med brann og lydkvaliteter som var kravet i 1918.
- Teglsteinspipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peisovn i stuen.

Sammendrag leilighet fra tilstandsrapport:
Fin leilighet beliggende i 3 etasje i klassisk bygård, bygget har fasader av malt puss og tak belagt med takstein. Leiligheten består av soverom, entre, bad, kjøkken og stue. Takhøyden i leiligheten er 279 cm. Det er 2 boder tilhørende leiligheten, bod på loft med gulvareal på 4 m2 og kjellerbod på 5 m2. Hele leiligheten er oppgradert med nytt kjøkken, bad og de fleste overflater i 2023. Det er også ny brannvegg mot tilstøtende leilighet. Det er vinduer med 2 lags glass fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Leiligheten har vannrør av rør i rør type med fordelerskap. Avrenning fra skap til bad.
- Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
- Kullfilterventilator kjøkken. Elektrisk vifte i bad.
- Ventiler i vinduer.
- 120 liters benkebereder plassert i kjøkkenskap.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer, skap oppgradert i 2023
- Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Pipe og ildsted: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Kjøkken > Avtrekk: Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet

og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Resten har fått tilstandsgrad 1. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Komfyr.
- Kjøleskap.
- Platetopp.
- Lamper, garderobeskap, seng, spisebord, kommode/skjenk kan medfølge.

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 - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner, gulvvarme på bad og peisovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk på denne andelen. Interessenter bør regne seg frem til et ca. forbruk ut ifra størrelse og dagens prisnivå. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 791,- pr. mnd.
Inkluderer: Bl.a. felles bygningsforsikring, internett/kabel-TV (Telenor), diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, renhold m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 041 604,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 958 095,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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.

Borettslaget

Om borettslaget

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 båndtekking. Ytterveggene er kostepussede og malte teglsteinsfasader. En kort innføring i historien til Lindern Haveby finnes på Wikipedia, og historiske bilder finnes på Oslobilder.

Borettslaget består av 81 leiligheter fordelt på 11 oppganger, og ibefatter både 2- og 3-roms leiligheter, samt noen sammenslåtte leiligheter, fra ca. 30 til 150 kvadratmeter.

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
* Styremøte hver første tirsdag i mnd.
* Gratis fellesvaskeri i kjeller.

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. Forprosjekt vann- og avløpsrør

Styret har gjennomført et forprosjekt for å få oversikt over tilstanden på rørene, alternativer for utbedring og kostnadsanslag. Rapporter fra Multiconsult og Usbl Prosjekt viser at de fleste rørene stammer fra
byggeperioden på 1920-tallet og har passert forventet levetid. Dette gjelder

rørene i kjellere og for vann og avløp opp til hver enkelt leilighet. Selv om enkelte reparasjoner er utført, øker risikoen for omfattende lekkasjer dersom vi ikke planlegger en helhetlig oppgradering innen de neste 2-3 årene. Rørene inne i hver enkelt leilighet er den enkelte eiers ansvar, mens de felles rørene i bygningene er borettslagets ansvar.
Det er en blanding av gamle og nyere vann- og avløpsledninger i kjellerne, og ledningsnettet er uoversiktlig. En omfattende opprydding og kartlegging av den felles infrastrukturen er derfor nødvendig. Usbl Prosjekt har, i samarbeid med styret, gjennomført befaring i syv leiligheter og i kjellerne på alle byggene. Basert på dette anbefales en full utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert nødvendig rehabilitering. Styret ønsker først å kartlegge røropplegget i alle leiligheter for å få en helhetlig oversikt og kunnskap om hvem
som har pusset opp badene sine i løpet av de siste 5-10 årene. Informasjon fra styreleder den 14.10.2025: Vi har ikke noe mer konkret på baderom eller rør enn en tilstandsrapport som er innhentet på rørene. Årsaken til at vi gir beskjed er at det kan lønne seg å ta med sluk og noe ekstra på felles rør for å passe på at de nye badene ikke berøres av et vedlikeholdsprosjekt på felles vann og avløpsrør.

Forestående vedlikehold for kommende periode på 1-5 år
- Forprosjekt rør innvendig (prioritert høsten 2024). Prosjektet er helt i startfasen så vi har ikke oversikt over tilstanden på alle rørene.
- Balkonger sikres i fasaden
- Oppganger males og pusses opp
- Skifte felles hoveddører
- Kjeller og bodarealer

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 145 533,-pr. 01.10.2025

Lånenummer: OBBK01-98207951641
Type lån: A
Restsaldo: 12.850.172,-
Andel av saldo: 113.164,- --> Kapitalkostnad: 769,-
Restløpetid: 21 år 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Lånenummer: OBOS02-98208082248
Type lån: A
Restsaldo: 3.917.562
Andel av saldo: 36.398,- --> Kapitalkostnad 237,-

Restløpetid: 23 år 8 md
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Generalforsamlingen i 2007 vedtok at felleskostnadene skal økes den 1.juli hvert år,- med minimum konsumprisindeks fra foregående år.

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 10 184,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 35 652. Dette skyldes hovedsakelig resterende kostnader fra rørprosjektet og gjenoppretting av uteområdet etter ferdigstillelse. Kostnadene er finansiert av fellesgjelden og oppsummert i note 8.

Ved årsskiftet utgjorde disponible midler kr 426 451, vesentlig lavere enn den anbefalte bufferen fra Obos på minimum kr 10 000 per andel. Styret har derfor ikke igangsatt flere prosjekter i 2024/2025 for å bygge opp mer likviditet.

Borettslaget har hatt økning i kostnadene for kommunale avgifter, renter og forsikring, noe som påvirker økonomien og nivået på felleskostnadene. Selv om det er gjort besparelser, øker kostnadene på enkelte
områder fra år til år. Det er viktig at styret sikrer økonomi til å ivareta sitt ansvar for god drift og forvaltning av borettslaget fremover.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

6. UTBYGGING AV FELLESAREALER I KJELLER/LOFT
En andelseier kan erverve borett 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

Adkomst

Adkomst fra gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling, men det er heller ikke nødvendig da boligen ligger i 3. etasje.
Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget stille og usjenert beliggende på Lindern. Kort gangavstand til Adamstuen, St. Hanshaugen, Bislett, Sagene, Blindern og Majorstuen. Det er nærbutikk på hjørnet av Geitmyrsveien/General Birchs gate og i Fayes gate. I tillegg har man kort vei til en ny og stor Kiwi, Åpent bakeri, søndagsåpen joker, treningssenteret evo, RESTAURANT ANSJOSEN, Jubel, Smallhans, Gutta på haugen og Pascal.

Grønne lunger og lekeplass på St. Hanshaugen og på "Idioten", samt i eget idyllisk parkområde med lekeplass, vannspeil og store grøntarealer. Mesteparten av bebyggelsen tilhørende Lindern kvartalene består av frittliggende boligblokker i fem større kvartaler utbygd rundt parkmessige plasser. Fullført i 1920 med i alt 525 leiligheter, og bygd i karakteristisk nybarokkstil. Arkitektene var Hals, Linthoe og Coll.

Det er høst og vår marked, eget sangkor, årlig gatefest og stort Halloween event på Vetrinærhøgskolen. Tennisbane på Valleløkka og at det er store planer for området på Vetrinærhøgskolen utover det som er nyetablert der. Blant annet Deichmanske filial, kunst galleri og Oslo nye høgskole er etablert der. 5 min Gangeavstand til Lovisenberg og Bjørknes, samt ca.10 min til universitetet.

Bussholdeplasser for rute 37 (også nattbuss) ved Tannlegehøyskolen i Geitmyrsveien og rute 20 i Kirkeveien, samt trikkeholdeplass (rute 17 og 18) på Adamstuen ved Veterinærhøyskolen, er alle innen ca. 3 minutters gange. Det er også kun ca. 3 minutter til flybussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Dagens planløsning avviker fra de originale bygningstegningene på følgende punkter: Opprinnelig var dagens soverom og kjøkken et stort rom, og det var et mindre toalett (uten dusj). Ellers samsvarer dagens løsning.

Opprinnelig var denne leiligheten en egen andel. Men dagens eier har tidligere slått sammen denne andelen med naboleiligheten, der de selv bor, for å få større plass. Nå har de ikke lenger behov for ekstra plass og har derfor separert leilighetene igjen ved å tette åpning mellom dagens soverom og stue i naboleiligheten. Selger mottok ferdigattest på søknaden for oppdeling av leilighet og ombygging av bad, datert 09.10.2025.

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

Området er regulert til byggeområde for bolig, reg. plan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 013,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 16. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Linderngata 8

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Linderngata 8, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 220, bnr. 56
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-2531 **Referansenummer:** AI8680

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

BoligDesign AS

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 3 etasje i klassisk bygård, bygget har fasader av malt puss og tak belagt med takstein. Leiligheten består av soverom, entre, bad, kjøkken og stue. Takhøyden i leiligheten er 279 cm. Det er 2 boder tilhørende leiligheten, bod på loft med gulvareal på 4 m2 og kjellerbod på 5 m2. Hele leiligheten er oppgradert med nytt kjøkken 2024, bad og de fleste overflater i 2023. Det er også ny brannvegg mot tilstøtende leilighet. Det er vinduer med 2 lags glass fra 2012.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer fra 2012 i bra stand med noe slitasje.
Det er malt hoveddør til leiligheten, dør med brannklasse B-30S
Døren er i bra stand med noe slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av behandlet eikeparkett på gulv, slette malte tak og vegger. Det er eikespiler på kjøkkenvegg. Overflater er i bra stand med lite slitasje.
Trebjelkelag isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er trolig bygget med brann og lydkvaliteter som var kravet i 1918.
Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er kun målt mindre avvik som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Teglsteinspipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peisovn i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Pipen er ikke kontrollert på loft, i kjeller eller over tak. Det er ingen kjente pålegg på pipen.
Det er malte speildører i leiligheten, dørene er i bra stand med noe slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger. slett hvitmalt tak. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk og sokkel ved dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er plastsluk. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer. Det er montert nytt speil og nye dusjdører 2025.
Det ble boret mot bad fra vegg i soverom, ingen unormale verdier ble avdekket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate, det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrert komfyr og platetopp, frittstående kjøleskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkken fra 2024 i bra stand med lite slitasje. Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør av rør i rør type med fordelerskap.
Avrenning fra skap til bad.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Kullfilterventilator kjøkken. Elektrisk vifte i bad. Ventiler i vinduer.
120 liters benkebereder plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, skap oppgradert i 2023
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

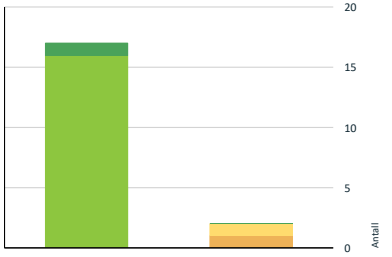
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten.
Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1918

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer fra 2012 i bra stand med noe slitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er malt hoveddør til leiligheten, dør med brannklasse B-30S Døren er i bra stand med noe slitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av behandlet eikeparkett på gulv, slette malte tak og vegger. Det er eikespiler på kjøkkenvegg. Overflater er i bra stand med lite slitasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Trebjelkelag isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er trolig bygget med brann og lydkvaliteter som var kravet i 1918. Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er kun målt mindre avvik som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peisovn i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Pipen er ikke kontrollert på loft, i kjeller eller over tak. Det er ingen kjente pålegg på pipen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 1 Innvendige dører

Det er malte speildører i leiligheten, dørene er i bra stand med noe slitasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger. slett hvitmalt tak. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk og sokkel ved dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er plastsluk. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer. Det er montert nytt speil og nye dusjdører 2025.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er flislagt gulv med varmekabler, det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med synlig membran under klemring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er vegghengt toalett, vask og dusj på vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk vifte og luftespalte i dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble boret mot bad fra vegg i soverom, ingen unormale verdier ble avdekket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate, det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrert komfyr og platetopp, frittstående kjøleskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkken fra 2024 i bra stand med lite slitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Leiligheten har vannrør av rør i rør type med fordelerskap. Avrenning fra skap til bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Kullfilterventilator kjøkken. Elektrisk vifte i bad. Ventiler i vinduer.

Varmtvannstank

120 liters benkebereder plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, skap oppgradert i 2023

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1900

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

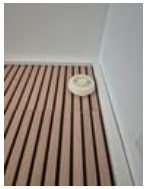
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	34	5		39	
SUM	**34**	**5**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue, entré, bad, kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Boder utenfor enheten er medtatt som BRA-e Opplysninger om boder er gitt av eier. Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	56		0	510.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Linderngata 8

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kvartal 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDERN KVARTAL 1 BORETTSLAG	947638246			Tejera Mikael Emanuel, Marchen Roger Arnold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lekker leilighet beliggende i et meget sentralt og populært område på Lindern, med kort vei til hele Oslo vest. I nærområdet finner du både BI, veterinærhøyskolen og Ullevål sykehus. På Adamstuen finnes flere
forretninger og serveringssteder, og litt lenger unna på Bislett finner du flere supermarkeder, serveringssteder og Vinmonopolet. På St.Hanshaugen ligger det kjente delikatesse-butikker. I området finner du også flere populære og deilige parkanlegg som Stensparken og St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate til Kierschows gate i Bydel Sagene. Fortsett på Kierschows gate. Kjør til Linderngata i Sankt Hanshaugen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt, med gress og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2024	
2	16.07.2024	
3	22.07.2024	
4	29.07.2024	
5	09.10.2025	
6	10.10.2025	
7	16.10.2025	
8	16.10.2025	
9	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Linderngata 8, 0455 OSLO
Gnr 220 - Bnr 56
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI8680

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marchen, Roger Arnold	9578-5999-4-2519921	2025-10-11 19:02:38
Tejera, Mikael Emanuel	9578-5993-4-2492602	2025-10-11 19:01:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0171/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linderngata 8, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Roger Marchen, mikael emanuel tejera

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 56657177
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: Servicepunkt as. Pilestredet rørservice og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport. .

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicepunkt as og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicepunkt as og rørlegger gunnarsson. Viser øvrig til takstrapport

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: I regi borettslaget.

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: Gk Norge As og elektroteam hemsedal AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P plasser i borettslaget har el ladere. Må søkes om gjennom styret i borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi borettslagets vedlikeholdsplan.

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

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

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

Beskriv: Ja som punkt i ferdigattest.

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: Er en sprukket flis bak toalett som vil utbedres av faglærte før overtakelse.

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

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

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

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

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

Beskriv: Noe skjevheter i gulv må nok påregnes. Bygget er fra 1916.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ferdigattest foreligger og takstrapport. Det har ikke vært skader i leiligheten.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport og ferdigattest.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har ferdigattest.

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

Beskriv: Viser til borettslagets løpende vedlikeholdplan. Det foreligger helhetsplan for mulighet for å bygge ut på loft/kjeller. Det er mulighet for å søke om å bygge ut leilighet, da det er areal på loft som kan kjøpes og implementeres i leiligheten.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Viser til borettslagets styre, vedtekter og vedlikeholdsplan.

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?
Ja

Beskriv: Mulig å kjøpe deler av loftsareal. Må søkes gjennom borettslagets styre.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0171/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tejera, Mikael Emanuel	**2025-10-11**	**Marchen, Roger Arnold**	**2025-10-11**

Identifikasjon

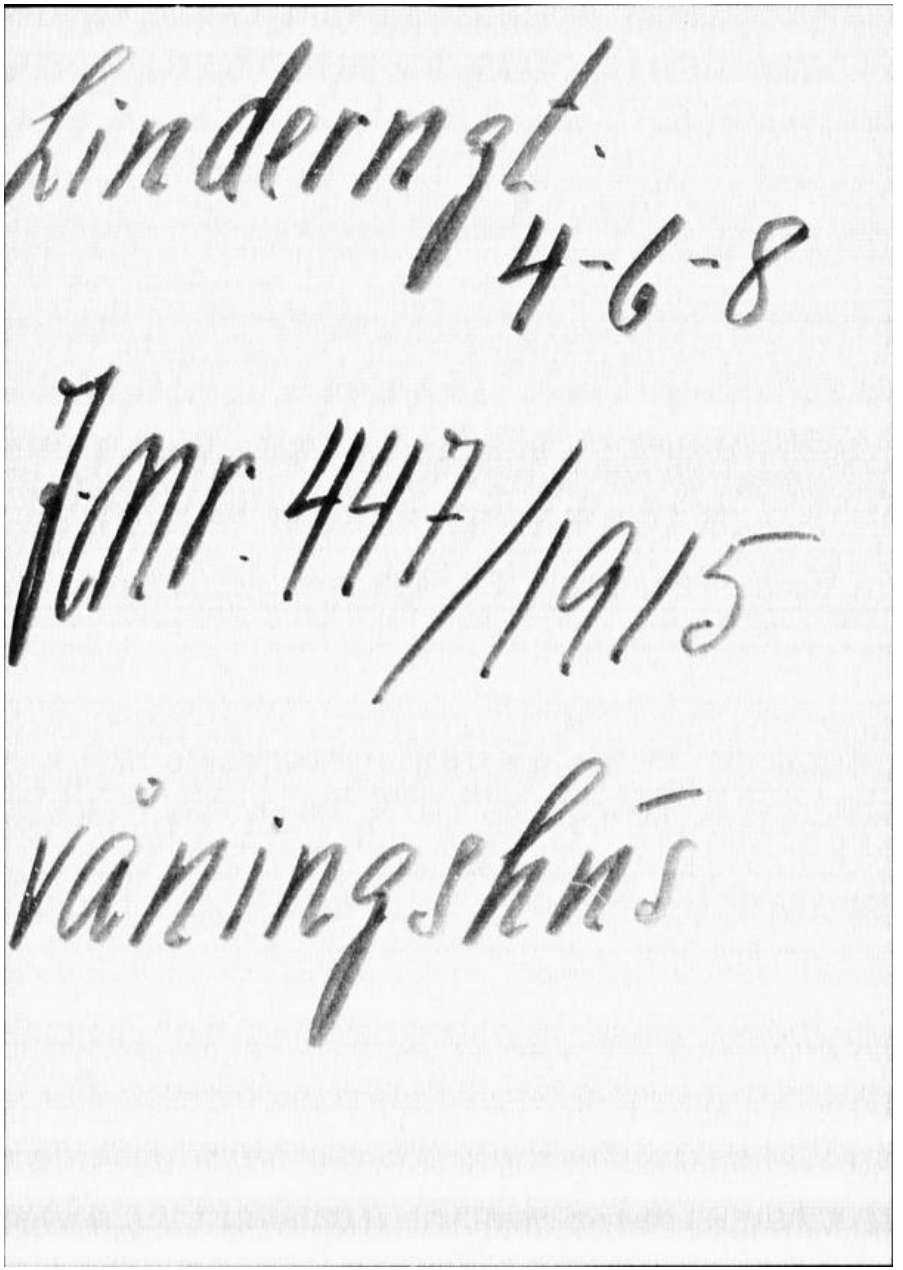
bankID Tejera, Mikael Emanuel

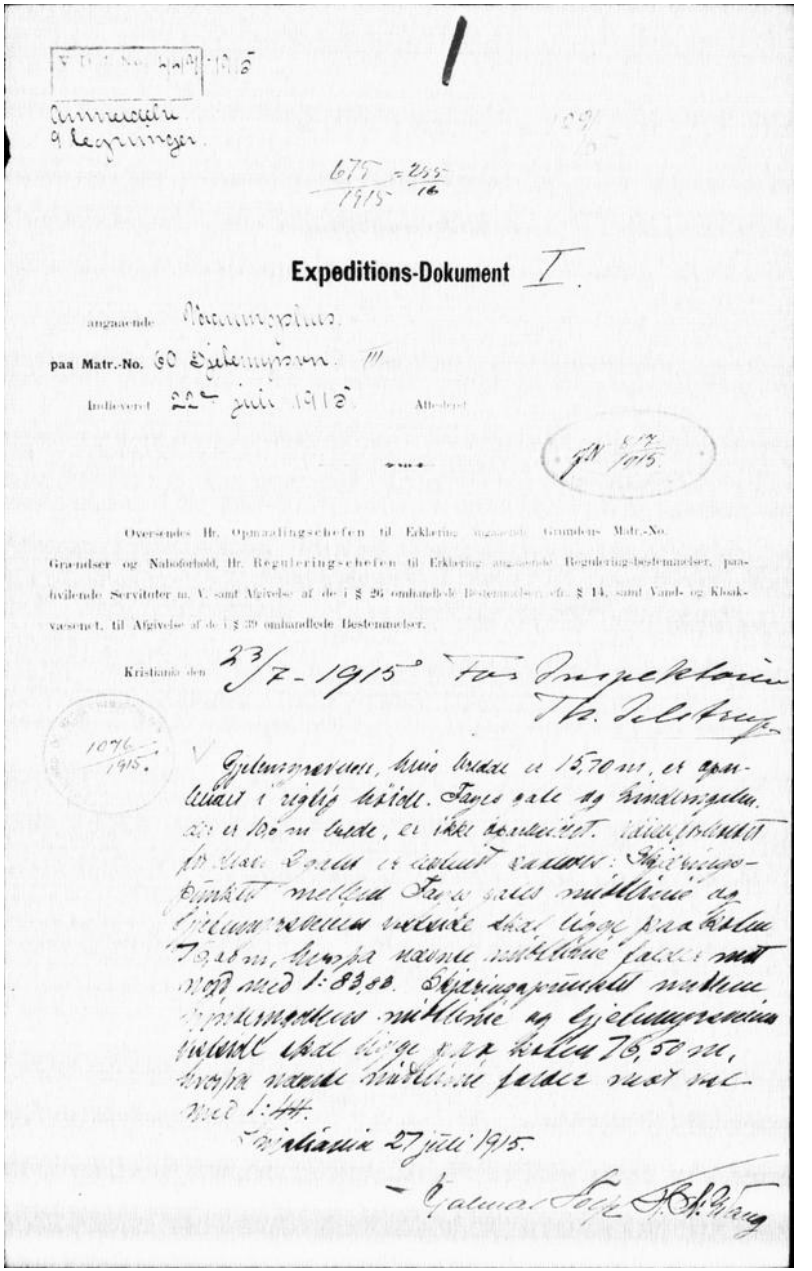
Identifikasjon

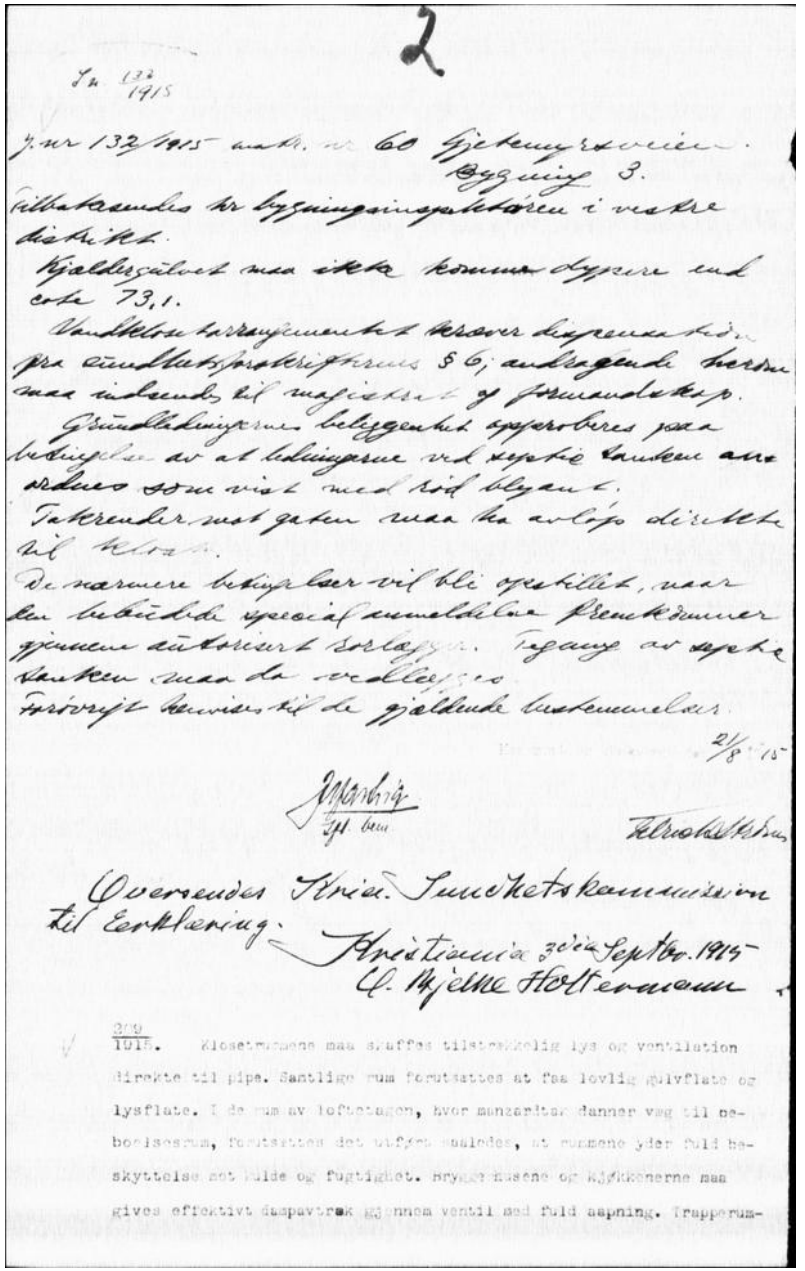
bankID Marchen, Roger Arnold

Signicat

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


Lindern gt. 4-6-8
J.nr. 447/1915
våningshus


Anmeldte og besigtigede.
675 = 245
1915 16
Expeditions-Dokument I.
angaaende Reguleringsplan.
paa Matr.-No. 60 Sjølemyren III
Indleveret 22de juli 1915
Afsendt
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulering-bestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Kristiania den 23/7-1915 For Inspektionen
Th. Dahlstrøm
1076/1915.
Gjeldsmyrveien, hvis bredde er 15,70 m, er gan-
delunds i rigtig bredde. Fanes gate og Birkelyngveien
er 12 m brede, er ikke anmerket. Idrætsplassen
for Ullern Turnforening: Reguleringsbestemmelsen
medfører Fanes gates nedbøining og
Gjeldsmyrveiens utvidelse skal ligge paa kotelen
73,20 m, hvorpa nævnte nedbøiede gate skal
møte med 1:83,33. Reguleringsplanen medfører
Birkelyngveiens nedbøining og Gjeldsmyrveiens
utvidelse skal ligge paa kotelen 76,50 m,
hvorpa nævnte nedbøiede gate skal mø-
tes med 1:11.
Kristiania 27 juli 1915.
Gabriel Tøge



2

Jn. 132
1915

J. nr 132/1915 vedk. nr 60 Gjetmyrveien.
Bygning 3.

Tilbakesendes hr byggningsinspektøren i vestre distrikt.

Kjeldergulvet maa ikke komme dypere end cote 73,1.

Vandklosettarrangementet kræver dispensation fra sundhetsvedtegtenes § 6, anbefalende herom maa indsendes til magistratens 3die kontor.

Grundeiendommens beliggenhet opgivet paa betingelse av at belysningen ved sepsis tankene anordnes som vist med rød blyant.

Takrender mot gaten maa ikke avløp direkte til kloak.

De nærmere betingelser vil bli fastsatt, naar den indsendte specialanmeldelse fremkommer gjennem autorisert bedriftsleder. Tegning av sepsis tanken maa da vedlegges.

Forøvrig henvises til de gjældende bestemmelser.

2/8 '15

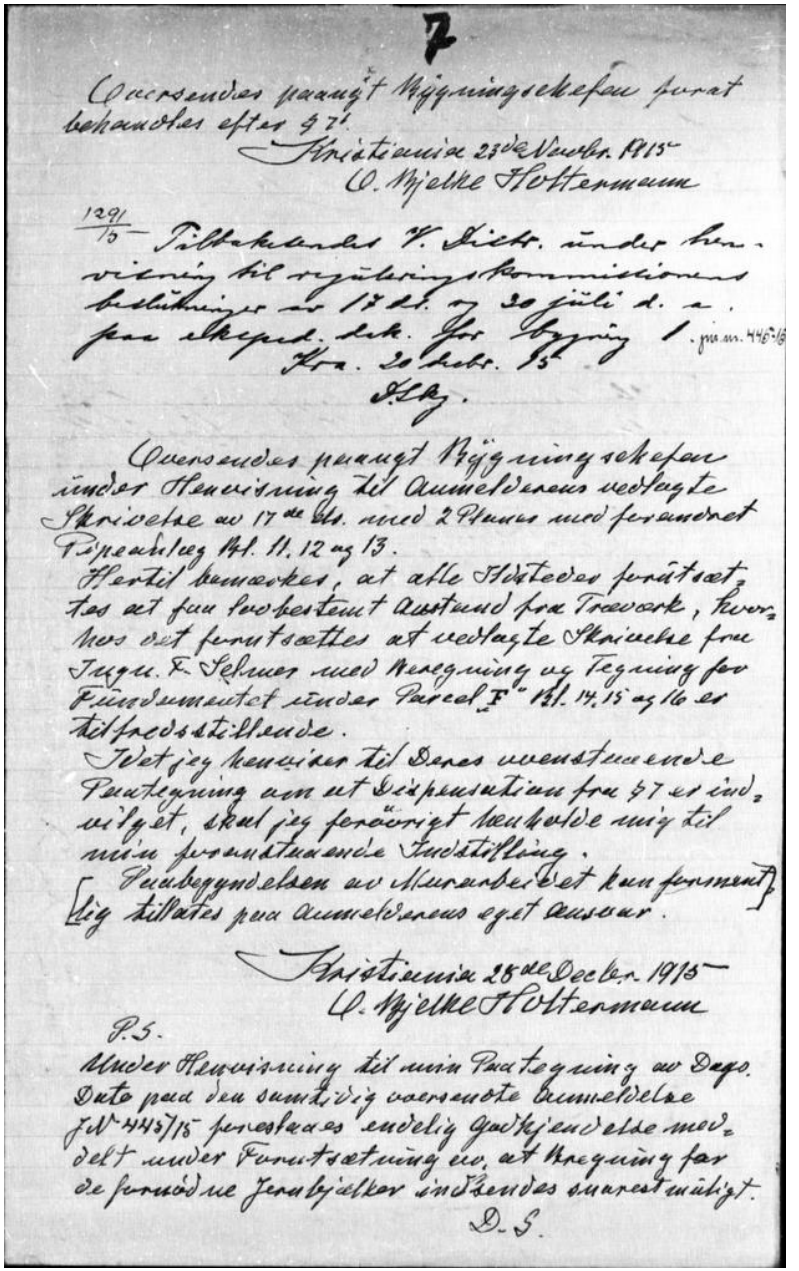
J. Markhus
fg. kom

Ellingsen

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring.

Kristiania 30te Septbr. 1915
O. Bjelke Holtermann

3/9
1915. Klosettrummene maa forsynes tilstrækkelig lys og ventilation direkte til pipe. Samtlige rum forutsættes at faa lovlig gulvflate og lysflate. I de rum av loftetagen, hvor mansarder danner væg til beboelsesrum, forutsættes det utført saaledes, at rummene yder fuld beskyttelse mot kulde og fugtighet. Bryggerhusene og kjøkkenerne maa gives effektivt dampavtrek gjennem ventil med fuld aapning. Trapperum-



7

Oversendes paanyt Bygningsskjøn forat behandles efter § 7.

Kristiania 23de Novbr. 1915
O. Bjelke Holtermann

1291/15 Tilbakesendes V. Distr. under henvisning til regulerings-kommissionens beslutninger av 17 de. og 30 juli d. a. paa eksped. dok. for Bygning 1. jnr. nr. 446-18
Kra. 29 Novbr. 15
D.Kj.

Oversendes paanyt Bygningsskjøn under Henvisning til Anmeldernes vedlagte Skrivelse av 17de Okt. med 2 Planer med forandret Disponering fra 11. 12 og 13.

Herved bemerkes, at alle Rørledninger forutsættes at føre til vedkommende Autoriseret Rørlægger, hvorved det forutsættes at vedlagte Skrivelse fra Ingen. F. Schmer med Beregning og Tegning for Fundamentet under Parcel F" 11. 14, 15 og 16 er tilfredsstillende.

Idet jeg henviser til Deres overstemmende Paategning om at Dispensation fra § 7 er indvilget, skal jeg forøvrigt henholde mig til min forannævnte Indstilling.

Paabegyndelsen av Murarbeidet kan forsaavidt [illegible] tillates paa Anmelderens eget Ansvar.

Kristiania 28de Decbr. 1915
O. Bjelke Holtermann

P.S.

Under Henvisning til min Paategning av Dags. Dato paa den samtidig oversendte Anmeldelse J.N. 1443/15 fremstaaes endelig Godkjendelse med-delt under Forutsætning av, at Beregning for de forskjellige Jernbjelker indsendes snarest muligt.

D. S.

1291/15

8

Foranstaaende indstilling tiltraades de mangfoldige begrundelser uden indvendinger.

Kra. 3 juni 16

For kommunedirektøren
Efter bemyndigelse
O. Mjelde Holtermann

Ilkg.

Tilbakesender Hr. Byggmester Olsen under Henvisning til nedlagte Bemærkninger med tilhørende Tegning Bl. 17-18. Samtidig gjøres opmerksom paa de ved liggende Bilag Bl. 14, 15 og 16 anbefalingsskrivelser vedkommende Sagen.

Kristiania 29/3-916.
for Inspektøren
Hr. Schibsbye

I Anledning av de i Inspektørens vedkomne, endelige Paategning nævnte Bilage Bl. 17 og 18 har Saken været forelagt den nye Fredekommité, som har uttalt:

"Fredekommitéen har selvfølgelig den Pligt, at søke alle Mennesker kommet til sin Ret ved Behandlingen av hvert enkelt Spørgsmaal. Dette er ogsaa skeet i nærværende Tilfælde.

Idet man gjør opmerksom paa, at Komitéen ikke har fremsat noget Krav, maa man fastholde sin Anmodning."

3/4 1916

9

V.D.J. No. 447-1915
Bilag.

BYGNINGSKOLLEGIET KRISTIANIA 677/1916 = 253/16

1291/15

Expeditions-Dokument 3

angaaende Vaaningshus
paa Matr.-No. 60 Gjetemyrsveien (Bygning III)

Indleveret Attesteret

1291/15

Oversendes paanyt Kria. Byggningskommis. sjon til Behandling av Fredsdommerens i Anledning av den i Inspektørens foranstaaende Paategning av 29 de forr. Md. nævnte Skrivelse fra Anmelderen med forelagt Fredsdie.

Idet jeg henholder mig til Fredsdekommitéens Uttalelse i denne Anledning paa foreliggende Expeditionsdokument, skal jeg foreslaa at det henskrives til Arkitekten at anmode Gaarden tilvedtre med noget større Bredde.

Som Resolutning foreslaaes:

Kommunisjonen fastholder sin tidligere Resolutning og henskriver til Arkitekten at anmode Gaarden tilvedtre med noget større Bredde.

Kristiania 4de April 1916
O. Mjelde Holtermann

12/16

25/4

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1085
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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:
21. mai 2025 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

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.

Annen informasjon
Møt opp i god tid for registrering før møtet starter.

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. Styrets vedlikeholdsplikt i borettslaget og finansiering
8. Forslag om endring av vedtekter, punkt 6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA)
9. Helhetlig utbyggingsplan
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen som er styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1085 Årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 totalt. Ekstern styreleder har egen avtale som utbetales hver måned etter vedtatt avtale.

Resterende beløp på kr 100 000 fordeles på styremedlemmer og varamedlemmer etter fordeling vedtatt i styremøtet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 7

Styrets vedlikeholdsplikt i borettslaget og finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak meldt inn av andelseier Thor Andreas Aursland

Bakgrunn for forslaget:

Borettslaget er i en prekær økonomisk situasjon og står ovenfor en stor mengde vedlikehold, som det er viktig at ikke utsettes for lenge. Venter vi for lenge øker sannsynligheten for fordyrende hendelser (f.eks. rør ryker), samtidig som kostnadsestimatene vi har fra vedlikeholdsrapporten blir mer usikre (/utdaterte).

Løpende kostnader og vedlikehold er en nødvendig del av driften av et bygg, og kostnadene vil variere over tid. Nivået på borettslagets felleskostnader må derfor være tilstrekkelig høye til å håndtere dette. Det vil innebære at borettslaget i perioder vil ha innskudd på bok.

Store vedlikeholdsprosjekter (som for eksempel soilrør) kjennetegnes ofte ved to ting:

1. De medfører store utgifter på et tidspunkt

2. Når de er gjennomført har de lang levetid (30år+)

For å spre utgiftene på slike prosjekter over alle som får nytte av de, bør de finansieres med gjeld med lang nedbetalingstid. På den måten dempes utslaget i felleskostnader og sikrer forutsigbarhet for borettslagets andelseiere og for styrets tilgang til finansiering av prosjektene.

Omdisponering av borettslagets arealer kan være fornuftig i seg selv, men det er ikke en langvarig løsning på borettslagets økonomiske utfordringer. Dette forslaget er ikke lagt fram for å stoppe en slik plan, men for å unngå en uheldig kostnadsutvikling som følge av at nødvendige vedlikeholdsprosjekter blir utsatt i påvente av eventuelle omdisponeringer.

Styrets innstilling
Styret deler forslagstillers oppfatning om at vedlikeholdsplanen må følges opp løpende i årene fremover. Dette er et ansvar styret er forpliktet til å ivareta i henhold til både norsk lovgivning og borettslagets vedtekter. Vedlikeholdsarbeidet skal gjennomføres uavhengig av fremtidige beslutninger om utbygging eller eventuelle inntekter fra utvikling/utbygging av lofts- eller kjellerarealer.

Forslag til vedtak
For å sikre at styret kan opprettholde framgangen med vedlikeholdsplanen skal borettslaget finansiere forestående vedlikehold på en forutsigbar måte. Det vil si at løpende kostnader og vedlikehold skal dekkes med i) felleskostnader, ii) fellesgjeld, iii) kapitalinnskudd, iv) offentlige stønader, eller en kombinasjon av disse.

Sak 8

Forslag om endring av vedtekter, punkt 6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har sett at det har blitt en skjevfordeling av felleskostnadene, etter endring i vedtektene vedtatt i 2021, der sammenslåtte andeler kun har betalt 50% felleskostnader på "sammenslått" andel. Dette har gjort at store sammenslåtte leiligheter har tilnærmet betalt det samme i fellesutgifter som en vanlig på 60 kvadratmeter i 2.etasje. Dette er ikke en god praksis med tanke på vedlikeholdsbehovet, eller en fordelingen av kostnader etter areal eller per andel.

I henhold til gjeldende vedtekter, punkt 6.3, er det fastsatt en bestemmelse om beregning av felleskostnader for utvidede eller sammenslåtte andeler. Denne bestemmelsen ble vedtatt på generalforsamlingen i 2021.

Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2021, vil de andre andelene i borettslaget måtte betale for 50 % av kostnadene for den sammenslåtte andelen. Dette skaper en urimelig fordeling av felleskostnadene.

Disse punktene over var trolig ikke styrets hensikt på daværende tidspunkt, noe nåværende styret ønsker å endre slik at vi får en bedre og mer korrekt fordeling.

Dagens tekst i punkt 6.3 er som følger:

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. 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 utbygde og sammenslått andeler."

Styret ønsker nå å rette opp i vedtaket fra 2021, ved å fremme en endring av punkt 6.3 i retningslinjene for utbygging av loft og kjeller.

Styrets innstilling
Det foreslås å endre teksten i punkt 6.3, slik at bestemmelsen om 50% felleskostnader kun gjelder for *utvidede* arealer, og at bestemmelsen om sammenslåtte andeler fjernes.

Ny formulering av vedtektene, punkt 6.3 (etter endring):

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det utvidede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Felleskostnader pr. kvm. for sammenslåtte andeler beregnes på samme måte som for øvrige andeler og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2025 for alle utvidede og sammenslåtte andeler.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar forslaget om endring av vedtektene og retningslinjene for utbygging punkt 6.3.

Sak 9

Helhetlig utbyggingsplan

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Bygården vår er over 100 år gammel og står på Byantikvarens gule liste, noe som medfører et stort behov for vedlikehold og en helhetlig tilnærming til utvikling og bruk av fellesareal. Styret har gjennomført kartlegginger, blant annet en vedlikeholdsrapport fra Multiconsult (2020), og jobbet med estimering av fremtidige kostnader. Sentralt i dette arbeidet er behovet for bedre struktur på kjellerboder og loftsareal. Styret er også i dialog med aktører som Murbyen, og det er også støtteordninger som det kan være aktuelt å søke noe midler fra. Større vedlikeholdsprosjekter vil likevel primært være dekket med låneopptak.

Utbyggingssaker har tidligere ført til uenighet og konflikter blant beboerne, og i enkelte tilfeller medført kostnader til juridisk bistand. Styret anser dette som en uheldig utvikling, og har derfor undersøkt hvordan andre borettslag på Lindern har løst lignende utfordringer.

Flere borettslag har valgt å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bruk av fellesarealer, basert på et tydelig arkitektoppdrag. Styret mener dette er en god modell også for vårt borettslag. En slik plan vil sikre at dagens fellesfunksjoner – som vaskerom, styrebod og felles lagring – ivaretas, samtidig som bodarealene fordeles på en mer rettferdig måte.

I dag er bodfordelingen tilfeldig fordelt gjennom mange år. Enkelte beboere har boder på nær 20 kvm, mens andre har under 6 kvm. Samtidig står tidligere vaktmesterboder tomme, og areal som kunne vært brukt bedre er uidentifisert eller umerket.

En slik plan vil også danne grunnlag for mulige inntekter gjennom salg av areal i kjeller og loft. Estimater tilsier at det kan frigjøres minst 200 kvm i kjeller og inntil 550 kvm på loft, som samlet kan gi borettslaget potensielle inntekter på over 9 millioner kroner.

Styret mener også det bør være en prioritet å bruke felles midler til å sikre at alle beboere har tilgang til en tørr og brukbar bod. Det er også viktig å sørge for at ventilasjonen fungerer, at veggene er intakte, sluk er i orden og at vi holder skadedyr ute.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag, hvorav ett av alternativene vedtas hvis det stemmes "for" i den første avstemmingen av saken:

1. **Alternativ**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller loftsboder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

2. **Alternativ 2**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

Hvis generalforsamlingen stemmer "imot" som er det andre alternativet ved første avstemming, betyr det at nåværende styret ikke vil bruke tid og ressurser på optimalisering av boder og eventuelt salg av arealer. Andelseiere som ønsker å bygget ut vil fortsette å forholde seg til dagens vedtekter og de retningslinjene som foreligger for utbygging av loft og kjeller.

Videre prosess:
Hvis ⅔ flertall ønsker alternativ 1 eller 2, innebærer det at styret vil innhente tegninger og forslag til løsning, som deretter vil behandles i et åpent beboermøte **før et endelig vedtak** på ekstraordinær/ordinær generalforsamling.

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

- For Helhetlig utbyggingsplan
- Mot Helhetlig utbyggingsplan

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

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller loftsboder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Underthun
- Sverre Simonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Bergrem
- Kari Grimholt

Sak 11

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomité for å finne kandidater til styret til valget på årsmøtet i 2026. Det kan gjerne være 2 eller 3 personer i valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Det velges en valgkomité av årsmøtet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført ni styremøter i perioden. Oppgavene og sakene har blitt fordelt blant styremedlemmene, som også har hatt ansvar for å besvare henvendelser fra eiere i Vibbo hver sin måned.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 35 652. Dette skyldes hovedsakelig resterende kostnader fra rørprosjektet og gjenoppretting av uteområdet etter ferdigstillelse. Kostnadene er finansiert av fellesgjelden og oppsummert i note 8.

Ved årsskiftet utgjorde disponible midler kr 426 451, vesentlig lavere enn den anbefalte bufferen fra Obos på minimum kr 10 000 per andel. Styret har derfor ikke igangsatt flere prosjekter i 2024/2025 for å bygge opp mer likviditet.

Borettslaget har hatt økning i kostnadene for kommunale avgifter, renter og forsikring, noe som påvirker økonomien og nivået på felleskostnadene. Selv om det er gjort besparelser, øker kostnadene på enkelte områder fra år til år. Det er viktig at styret sikrer økonomi til å ivareta sitt ansvar for god drift og forvaltning av borettslaget fremover.

Næringslokalet

Det har vært en krevende prosess å få en ny leietaker på plass, men styret har nå signert en avtale med Håndbakt, som ønsker å bruke lokalet til utsalg av kaffe og bakevarer. Avtalen trer i kraft fra 15. mai og vil være et hyggelig tilbud i området.

Uteområdet og lekeplass for barna

Huskestativet er byttet ut med godkjent underlag, og det er satt opp et nytt klatrestativ. Det er viktig at lekeplassen er trygg og innfrir kravene ved kontroll. Dette er et HMS-punkt som styret er ansvarlig for og mener er viktig å følge opp. Uteområdet er gjenopprettet med plen, planter og busker etter at utvendig prosjekt ble avsluttet. Beboerne har gjort en god innsats med flere små dugnader for å holde uteområdene fine og hyggelige.

Forprosjekt vann- og avløpsrør

Styret har gjennomført et forprosjekt for å få oversikt over tilstanden på rørene, alternativer for utbedring og kostnadsanslag. Rapporter fra Multiconsult og Usbl Prosjekt viser at de fleste rørene stammer fra byggeperioden på 1920-tallet og har passert forventet levetid. Dette gjelder rørene i kjellere og for vann og avløp opp til hver enkelt leilighet. Selv om enkelte reparasjoner er utført, øker risikoen for omfattende lekkasjer dersom vi ikke planlegger en helhetlig oppgradering innen de neste 2-3 årene.

Rørene inne i hver enkelt leilighet er den enkelte eiers ansvar, mens de felles rørene i bygningene er borettslagets ansvar.

Det er en blanding av gamle og nyere vann- og avløpsledninger i kjellerne, og ledningsnettet er uoversiktlig. En omfattende opprydding og kartlegging av den felles infrastrukturen er derfor nødvendig. Usbl Prosjekt har, i samarbeid med styret, gjennomført befaring i syv leiligheter og i kjellerne på alle byggene. Basert på dette anbefales en full utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert nødvendig rehabilitering.

Dersom noen eiere vurderer å pusse opp badet, anbefales det å avvente til rehabiliteringsprosjektet er gjennomført. Alternativt kan styret kontaktes for å sikre at eventuelt arbeid blir utført i tråd med planene for utskifting av vann- og avløpsrør.

Styret ønsker først å kartlegge røropplegget i alle leiligheter for å få en helhetlig oversikt og kunnskap om hvem som har pusset opp badene sine i løpet av de siste 5-10 årene.

Utbygging og retningslinjer

En annen sak styret har jobbet med og hatt på agendaen i styremøtene er pågående byggesaker og bruk av retningslinjene. Det er mange store kostnadsposter i vedlikeholdsplanen de neste årene, i tillegg til rørene. Hvis man ønsker å redusere noen av disse kostnadene, er et alternativ å selge mer arealer på loft og i kjeller for de som ønsker å bygge ut.

Styrets forslag til generalforsamlingen er å omfordele boder i kjeller og på loft i en ny utbyggingsplan, slik at alle andelseiere får ganske lik størrelse, og det kan frigjøres arealer som kan selges.

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Styret har publisert en rapport og en oversikt over vedlikehold på Vibbo som må gjennomføres de neste årene. Det er viktig å få til en god prioritering sammen med en langsiktig plan og finansiering av kostnadene.

Lindern Kvartal1 er et borettslag som består av mange flotte gamle bygg som må ivaretas, slik at verdien ikke forringes på både bygg og leiligheter. Det er styrets oppgave å sørge for dette.

Vann- og avløpsrørene er prioritert vedlikehold de neste to til tre årene, og styret vil fortløpende informere om hva som ligger i planen for andre områder.

Andre saker

Det har vært gjennomført flere dugnader og en hyggelig julegrantenning.

Styret har også HMS-ansvar for fellesarealer og brannsikkerhet. Husk at dere ikke må oppbevare ting utenfor bodene på loft og i kjeller, og heller ikke ting som er brannfarlige. Det skal ikke lades el-sykler eller el-sparkesykler i kjelleren.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv 1 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: AE3BA-AD2W6-5MHNA-BSNZW-KATBH-W4CZV

Shape the future with confidence

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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. 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AE3BA-AD2W6-5MHNA-B5NZW-KATBH-W4CZV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BORETTSLAGET LINDERN KV 1
ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**749 938**	**-333 120**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		35 652	-2 708 666
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-74 987
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 000 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 997	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-374 136	-133 289
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-323 487**	**1 083 058**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**426 451**	**749 938**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	552 707	3 245 923
Kortsiktig gjeld	-126 256	-2 495 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**426 451**	**749 938**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

BORETTSLAGET LINDERN KV 1
ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 082 836	4 469 029	5 450 000	5 632 363
Andre inntekter	3	71 855	10 735	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 154 691**	**4 479 764**	**5 450 000**	**5 632 363**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 645	-31 022	-31 000	-40 000
Styrehonorar	5	-253 333	-220 000	-220 000	-280 000
Avskrivninger	14	-14 997	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 393	-7 834	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 295	-177 115	-187 726	-125 000
Konsulenthonorar	7	-28 009	-479 441	-160 000	-145 000
Drift og vedlikehold	8	-1 390 788	-3 003 905	-292 000	-677 000
Forsikringer		-602 027	-554 372	-600 000	-660 000
Festeavgift		-92 188	-92 188	-92 200	-92 000
Kommunale avgifter	9	-839 023	-872 435	-1 006 156	-914 000
Energi/fyring		-51 721	-59 582	-75 001	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 628	-443 449	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-475 621	-581 545	-546 800	-373 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 217 667**	**-6 522 887**	**-3 520 883**	**-3 691 000**
DRIFTSRESULTAT		**937 025**	**-2 043 123**	**1 929 117**	**1 941 362**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 176	71 632	0	0
Finanskostnader	12	-982 549	-737 175	-965 000	-962 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-901 373**	**-665 543**	**-965 000**	**-962 000**
ÅRSRESULTAT		**35 652**	**-2 708 666**	**964 117**	**979 362**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 708 666		
Reduksjon udekket tap		35 652	0		

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

BORETTSLAGET LINDERN KV 1
ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	507 226	507 226
Andre varige driftsmidler	14	59 990	74 987
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**567 316**	**582 313**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 018	42 597
Forskuddsbetalte kostnader		92 278	18 842
Andre kortsiktige fordringer		0	85 798
Driftskonto OBOS-banken		310 713	283 277
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 900	8 166
Sparekonto OBOS-banken		62 798	2 807 244
SUM OMLØPSMIDLER		**552 707**	**3 245 923**
SUM EIENDELER		**1 120 023**	**3 828 236**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 310		24 800	24 800
Udekket tap	16	-15 808 336	-15 843 988
SUM EGENKAPITAL		**-15 783 536**	**-15 819 188**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 609 303	16 983 439
Borettsinnskudd	18	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld	19	100 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 777 303**	**17 151 439**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 318	80 075
Leverandørgjeld		26 573	2 298 625
Skyldige offentlige avgifter	20	30 055	3 290
Påløpte renter		5 310	85 006
Påløpte avdrag		0	28 989
SUM KORTSIKTIG GJELD		**126 256**	**2 495 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 120 023**	**3 828 236**
Pantstillelse	21	17 660 000	17 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2025
Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Cathrine Karlsen Tobias Martinsen Eirik Evjen

Karoline Underthun Sverre Nils Søvold-Simonsen

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 214 587
Lånekostnad 2	948 419
Lånekostnad 3	276 838
TV/Internett	265 512
Tilleggsareal	155 472
Parkering	137 200
Lånekostnad 1	71 836
Eiendomsskatt 1.kvartal	46 216
Forretningslokale	30 000
Lånekostnad 4	20 797
Korreksjon parkering	-2 800
For mye innkrevd felleskostnader 2024	-81 241
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 082 836**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korreksjon innkreving lån	64 660
Gebyr vedr.utbygging	6 979
Opprydding kundereskontro	217
SUM ANDRE INNTEKTER	**71 855**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 645
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 645**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 253 333.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 393.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

USBL	-28 009
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 009**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 370
Drift/vedlikehold VVS	-1 057 446
Drift/vedlikehold elektro	-31 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 516
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 274
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 939
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 390 788**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 251
Vann- og avløpsavgift	-516 168
Feieavgift	-21 216
Renovasjonsavgift	-255 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-839 023**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-22 068
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 652
Annet driftsmateriale	-19 356
Vaktmestertjenester	-180 079
Vakthold	-7 500
Renhold ved firmaer	-161 193
Snørydding	-22 375
Andre fremmede tjenester	-4 234
Andre kontorkostnader	-1 113
Bank- og kortgebyr	-3 474
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-18 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-475 621**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 405
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 503
Andre renteinntekter	628
SUM FINANSINNTEKTER	**81 176**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-982 523
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-982 549**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
SUM BYGNINGER	**507 226**

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

Lekeapparater		
Tilgang 2023	74 987	
Avskrevet tidligere	-14 997	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**59 990**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

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
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-13 655 749	
Nedbetalt tidligere	634 667	
Nedbetalt i år	296 441	
		12 724 641
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 643	
Nedbetalt i år	77 695	
		3 884 662
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**16 609 303**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-68 000
SUM BORETSINNSKUDD	**-68 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld	-100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-100 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 155
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-30 055**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 609 303
TOTALT	**16 609 303**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
TOTALT	**507 226**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Lindern Kv 1

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 082 836	5 450 000	367 164	7 %
Andre inntekter	71 855	0	-71 855	100 %
Sum driftsinntekter	**5 154 691**	**5 450 000**	**295 309**	**5 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-48 645	-31 000	17 645	-57 %
Styrehonorar	-253 333	-220 000	33 333	-15 %
Avskrivninger	-14 997	0	14 997	100 %
Revisjonshonorar	-8 393	-10 000	-1 607	16 %
Forretningsførerhonorar	-122 295	-187 726	-65 431	35 %
Konsulenthonorar	-28 009	-160 000	-131 991	82 %
Drift og vedlikehold	-1 390 788	-292 000	1 098 788	-376 %
Forsikringer	-602 027	-600 000	2 027	0 %
Festeavgift	-92 188	-92 200	-12	0 %
Kommunale avgifter	-839 023	-1 006 156	-167 133	17 %
Energi/fyring	-51 721	-75 001	-23 280	31 %
TV-anlegg/bredbånd	-290 628	-300 000	-9 372	3 %
Andre driftskostnader	-475 621	-546 800	-71 179	13 %
Sum driftskostnader	**-4 217 667**	**-3 520 883**	**696 784**	**-20 %**
Driftsresultat	**937 025**	**1 929 117**	**992 092**	**51 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	81 176	0	-81 176	100 %
Finanskostnader	-982 549	-965 000	17 549	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-901 373**	**-965 000**	**-63 627**	**7 %**
Årsresultat	**35 652**	**964 117**	**928 465**	**96 %**

Transaksjon 09222115557546087891 Signert BA, CK, EE, TM, SNS, KU

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 1085 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Borettslaget Lindern Kvartal I

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 loftsdører 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. Drypptørt 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 (borett) 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 fysisker 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) Nekter 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 Borett
(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-antenner, paraboler, 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, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning 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, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking 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 forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet 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 baderom 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 befaring hvis de ønsker dette. Etter riving, men før igangsetting av installering/rehabilitering kan styret leie inn en uhildet 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 borett 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.

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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 frammøtte 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemmning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemmning 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.

Linderngata 8

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Heltberg Bislett		19 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km

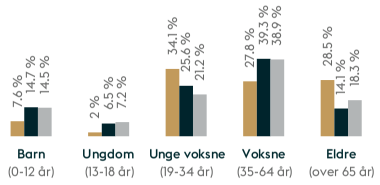
Offentlig transport

Lindern	Linje 37	2 min 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	7 min 0.5 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	25 min 1.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.9 km

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år)	103 barn	4 min 0.3 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	5 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	8 min
Idioten balløkke	9 min
EVO Adamstuen	7 min
Fresh Fitness Ullevål	11 min

«Sentralt, stille og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

232 40 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0171/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Linderngata 8 0455 OSLO

Betegnelse: Gnr 220, bnr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no