NORDVIK

Erich Mogensøns vei 22

1 soverom | 30 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Erich Mogensøns vei 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-roms beliggende i 4 . etg med heisadkomst. A-konto fyring og v. vann. Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**8 880,-**
Totalpris	**3 697 190,-**
Fellesgjeld	**88 310,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 300,-**
BRA-i	**30 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en romslig og veldisponert 2-roms med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Leiligheten har store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig utsikt mot nærområdet. Boligen byr videre på en stue av god størrelse i åpen løsning mot kjøkkenet, et soverom med plass til dobbeltseng, samt et pent baderom med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet, med kort vei til kollektivtransport på Linderud T, et godt utvalg servicetilbud på Linderud senter og nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

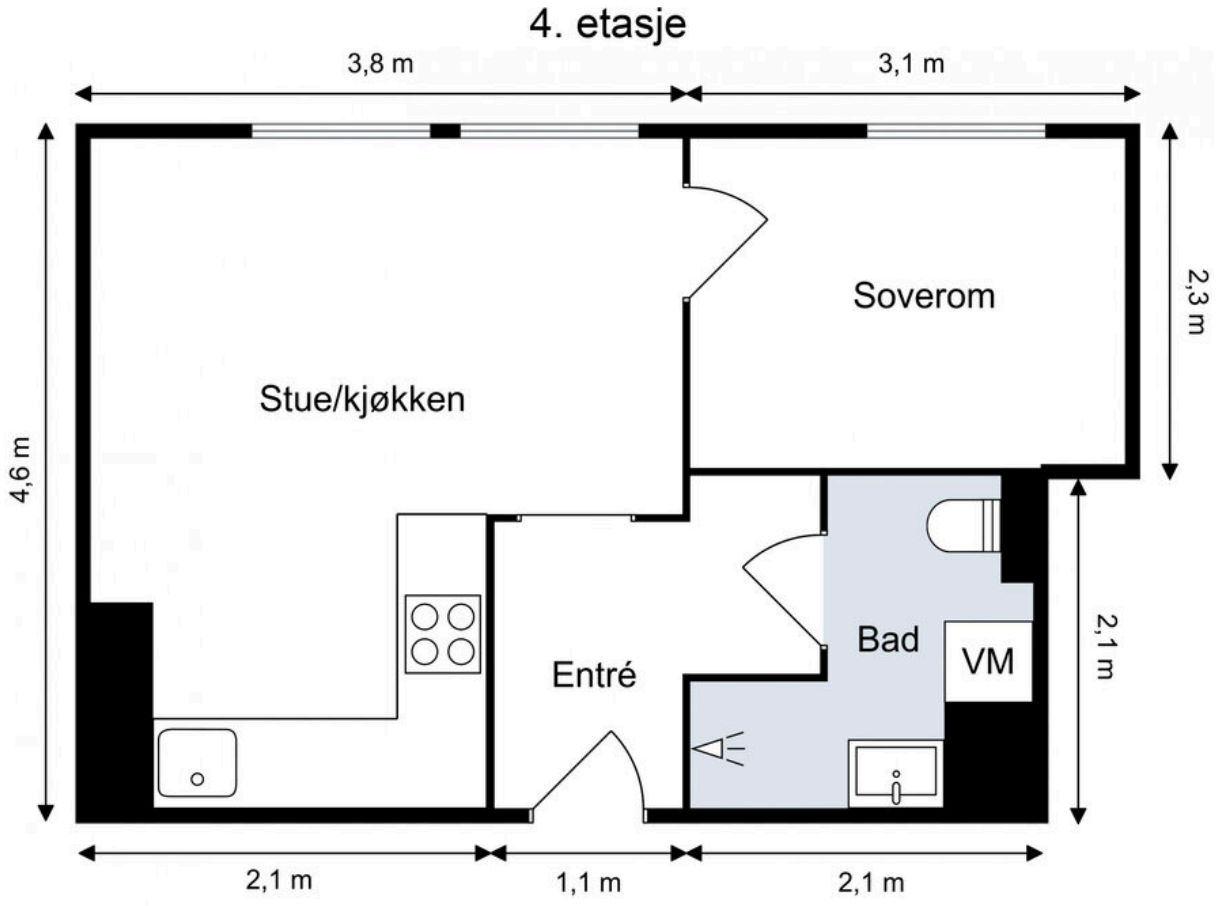
Fremtredende kvaliteter

- Disponerer kjellerbod
- A-konto fyring og v. vann inkl.
- Mulighet for parkeringsleie - utvendig plass eller garasje
- Ryddig og veldrevet borettslag

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




























LINDERUD SENTER
10-21 (19)

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0002/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO
Gnr 88, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 104 i Linderud Borettslag 2, org.nr. 955592611

Selger
Lisa Lyshaug Alpers

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
88 310,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 688 310,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 500,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 697 190,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 706 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 32 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 30 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.

Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

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.

Standard
Stue:
Lys og trivelig stue med to store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig utsikt over nærområdet. Rommet har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Det er parkett på gulv, vegger malt i en moderne og lun fargetone, samt tapet på vegg mot soverom som gir rommet et stilfullt preg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial planløsning. Innredningen er lys og pen, med laminert benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over kokeplass er det kullfilterventilator.

Bad:
Pent og funksjonelt baderom innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, speil og dusjnisje med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt med behagelig gulvvarme, veggene er flislagt, og himlingen består av malte plater med downlights. Badet har naturlig avtrekk.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass. Veggene er malt i en lun og behagelig blåfarge, og et stort vindu gir godt med naturlig lys.

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det gode muligheter for oppheng av yttertøy og plass til skoskap. Dørtelefon er praktisk plassert i entréen.

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

Parkering
Borettslaget har 173 garasjer, 100 faste parkeringsplasser og 19 plasser for gjesteparkering.

Garasjer:
Garasjene leies ut til borettslagets beboere, for bruk til registrert motorkjøretøy.
Pris for vanlig garasje: 300 kr/mnd, samt 10.000 kr. i refunderbart innskudd.
Pris for garasje med elbil-lader: 350 kr/mnd, samt 10.000 kr. i refunderbart innskudd.
Hvis andelen i Borettslaget selges, opphører leieforholdet. Garasjen blir da ledig.
Ledige garasjer utlyses på oppslagstavler i vestibylene. Tildeling skjer etter boansiennitet.
Borettslaget opererer ikke med ventelister - Man må søke på utlyste garasjer.

Parkeringsplasser:
Plassene nr. 20-130 leies ut til fast parkering for borettslagets beboere.
De som ønsker å parkere sitt kjøretøy på borettslagets område er pålagt å leie fast parkeringsplass, evt. garasje.
Pris: 150 kr/mnd.
Hvis andelen i Borettslaget selges, opphører leieforholdet. Parkeringsplassen blir da ledig.
Ledige parkeringsplasser utlyses på oppslagstavler i vestibylene. Tildeling skjer etter boansiennitet.
Borettslaget opererer ikke med ventelister - Man må søke på utlyste plasser.

Gjesteparkering:
Plassene nr. 1-19, vis à vis bensinstasjonen, er avsatt til gjesteparkering.
Gjester skal ha gyldig parkeringskort utstedt av Borettslaget synlig gjennom frontruten.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Byttet lysbrytere og taklamper i 2025

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

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

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

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflater - gulv
Det registreres at det er ett Innfelt stykke i parkett under seng/soverom etter tidligere skap når rommet var kjøkken og under kjøleskapet på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen. Gulvoverflater må kompletteres for å lukke avviket.

4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

4. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiator tilknyttet felles varmeanlegg.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1734 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 300,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett, heis, akonto varmtvann og varme, felles forsikringer, vaktmestertjenester, renter, avdrag, trappevask, kommunale avgifter m.m

Herav:
Felleskostnader: 1 613,00
Lån: 434,00
A konto varme / varmtvann: 700,00
Heislån: 358,00
Internett fellesavtale 1 Gb/s - ATMcom: 195,00

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

Styret har informert om at det må påregnes justering av felleskostnadene fra mars 2026.

Andre utgifter
Utover det som innbetales til borettslaget via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 724 191,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 896 763,- pr. 2024
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
Internett er levert av ATMcom.
Hastighet: 1 Gb/s
Kabel-tv er levert av Telia.

Internett er inkludert. For tv kan man velge å betale ekstra for en tvpakke, hvor man får 30 poeng som kan brukes på valgfrie strømmetjenester som Telia tilbyr. Dette koster 375kr i mnd og blir lagt til i felleskostnadene. Hvis man benytter seg av denne pakken får man gratis dekoder av Telia.

Borettslaget

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

Økonomi
a) Styret så fort at med den store prisveksten kunne mange poster overskride budsjettet, og så seg derfor nødt til å øke husleien fra 1 juni.
b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2025 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
d) Budsjettet for 2025 blir stramt. Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år».

Det foreligger en OPAK-rapport (vedlikeholdsplan), denne følger vedlagt.
Her kommer et utdrag fra rapporten:
3-5 år:
- Reparasjon av skader på gavlvegger (estimert 80 000kr)
- Overlatebehandle gulv i tekniske rom og bytte gulvbelegg (estimert 250 000kr)
- Utskiftning av resterende eldre radiatorer og termostatventiler (estimert 2 000 000kr)
- Utskiftning av avtrekksvifter til moderne, tidsriktig system (estimert 1 500 000kr)
- Installere avfukteranlegg i kjelleren med tilstrekkelig lufttilførsel via vifter i vegglivet (estimert 1 000 000kr)
- Gadvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning (estimert 300 000kr)

5-10 år:
- Utskifting av fasadekledningm vinduer, balkongdører og utvendig boddører (estimert 45 000 000kr)
- Ny taktekking, sluk, beslag og kledning på maskinrom for heis på blokker (estimert 5 400 000kr)
- Gadvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning (estimert 900 000kr)
- Reasfaltering og utjevning av hull og synk på asfalterte veier (estimert 900 000kr)

Ved behov:
- Oppføring av garasjer med bedre tilpasning for dagens behov (estimert 8 000 000kr)

I henhold til årsmøte 2025:
- Linderud senter / Citycon – Utbyggingsplaner
Nestleder: Plan- og Bygningsetaten har nå satt saken til avsluttet, etter at CityCon har erklært at de ikke vil gå videre med planene. Det skjedde etter at CityCons arkitektfirma Mad sendte inn en revidert plan som begrenset seg til areal som CityCon allerede eier.

I henhold til mottatt mail fra styret 17.09.2025:
For tiden har vi ingen planlagte prosjekter som vil øke felleskostnadene.
Det gjøres likevel obs på at det kan forekomme uforutsette ting.

Det må alltid påregnes generelt veldikehold.
Dokumenter fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets andelseiere har forkjøpsrett. Disse har en frist på 22 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, fristen er satt til 08.02.2026 kl. 12:00. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 88 310,-pr. 31.12.2024

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Selskapets totale lån:
Lån 1:
Lån nr. 8398.71.42440
Lånebeløp kr 34.841.323,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025 5,170 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 11 år og 8 mnd
Innfrielsesdato 30.05.2037
Første forfall 30.10.2025
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 334.219 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger kr 35
Utbetalingsdato 15.06.2012

Lån 2:
Lån nr. 8398.71.63898
Lånebeløp kr 20.698.591,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025 5,170 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 15 år og 10 mnd
Innfrielsesdato 30.07.2041
Første forfall 30.10.2025
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 161.195 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger kr 35
Utbetalingsdato 21.07.2016
Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,170 % p.a.

Lån 3:
Lån nr. 8398.71.81047
Lånebeløp kr 6.795.237,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025 5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025 5,180 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 23 år og 2 mnd
Innfrielsesdato 30.11.2048
Første forfall 30.10.2025
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 42.494 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger kr 35
Utbetalingsdato 30.11.2018
Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 %

p.a. Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,180 % p.a.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 248 541,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 362 000,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.
- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget
- Det er forbudt å ha direkte kopling av ventilator / vifte til bygningenes avtrekkssjakter fra alle rom, inkludert kjøkken og bad, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.
- Ukentlig: Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider). (Vask av gulv på avsats og i trapp er satt bort til rengjøringsbyrå fom. 2003)
- Ved behov: Vegger og lampekupler.
- Årlig: Matbod i kjeller.
Hvis renholdsplikten forsømmes over lengre tid kan styret iverksette rengjøring, og ilegge andelseier et gebyr

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91873064

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 33 569 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert område på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Sentral beliggenhet med gangavstand til både Linderud og Veitvet senter. Linderud senter med ca. 60 forretninger og 20 tilbud innenfor helse og velvære og Veitvet senter med bl.a. dagligvareforretninger, apotek, lege, tannlege, bowling og Veitvet kultur- og nærmiljøsenter. Det er i tillegg en kort biltur til Alna- og Stovner senter, samt Storo storsenter.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med både buss og t-bane rett ved boligen. Nærmeste t-bane stasjon ligger på Linderud, kun 4 minutters gange fra boligen og tar deg inn til sentrum på ca. 15 minutter. Meget gode bussforbindelser i Trondheimsveien med bl.a. buss nr. 25, 31, 33, 380, 390, samt flybuss.

Området fremstår som barnevennlig med fine grøntarealer mellom bygningene. Det er flere barnehager i nærområdet på Linderud og Veitvet, samt gangavstand med gangvei gjennom boligområdet frem til både Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. fotballbane på Linderud og Tonsenhagen, idrettshall på Apalløkka, idrettsanlegg på Veitvet, Furuset forum med is- og håndballhall, svømmehall på Furuset og Kalbakken, Nordre Lindeberg besøksgård, stort ridesenter ved Alnaparken, golfbane på Rommen, samt mange andre lag og foreninger. Nærmeste treningssenter er Fitness24Seven på Veitvet, Galaxy gym på Veitvet og Sats på Linderud.

Området innbyr også til et rikt tur- og friluftsliv med flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Lillomarka ligger i umiddelbar nærhet og kan friste med flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og populære badevann som Svarttjern og Steinbruvann. I tillegg er det kun en kort spasertur til Alnaparken med fine turstier, samt bane for sandvolleyball og frisbee

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon for boligblokk (over 12 etasjer) datert i 1961.

Det foreligger verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker eller byggemeldinger som er registrert før 1998.

Videre foreligger det følgende:
- Ekspedisjonsdokument for montering av heis datert 04.10.1963
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
- Ferdigattest for gavlfasader datert 06.07.1981
- Ferdigattest for utskifting av heis datert 25.04.2023
Dokumentene følger vedlagt.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. De opprinnelige tegningene viser at det tidligere var delvis åpent mellom dagens soverom og stue, med en inntegnet sovenisje der soverommet nå er etablert. I ettertid er det oppført en full vegg med dør inn til dagens soverom.

Selv om endring av rombruk fra hoveddel til hoveddel i utgangspunktet ikke er søknadspliktig, er det uklart om denne endringen kan ha utløst nye tekniske krav.

Videre fremgår det av de opprinnelige byggetegningene at deler av gangen, som i dag er innlemmet i badet, opprinnelig var angitt som kott. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig overfor kommunen. Vi kan ikke se at det er søkt om eller gitt tillatelse til denne endringen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til disse forholdene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-945, datert 03.07.1962. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Statsråd Mathiesens vei 25 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av Bjerke videregående skole
Saksnummer: 202555539 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.06.2025
Oslobygg KF foreslår å utvide Bjerke videregående skole med et nytt tilbygg i nordvest på dagens parkeringsplass. Forslaget følger opp Skolebehovsplan 2022-
2031 som sier at skolen skal utredes for utvidelse med 200-300 elever. Etaten anbefaler den foreslåtte plasseringen. Etaten forutsetter at det sikres uteareal på minimum 6 m2 per elev med høy kvalitet, og anbefaler at tilbygget tilpasses den eksisterende asymmetriske bebyggelsen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/88/300:
23.09.1965 - Dokumentnr: 13051 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

20.09.1966 - Dokumentnr: 13297 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

20.09.1966 - Dokumentnr: 13298 - Best. om vann/kloakkledn.

11.11.1966 - Dokumentnr: 16469 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.11.1968 - Dokumentnr: 18086 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1968 - Dokumentnr: 18422 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.12.1968 - Dokumentnr: 18974 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.01.1969 - Dokumentnr: 489 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.12.1975 - Dokumentnr: 25418 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

30.12.1977 - Dokumentnr: 29875 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

11.02.1998 - Dokumentnr: 8035 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:418
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Med flere bestemmelser

19.05.1965 - Dokumentnr: 6635 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:1

04.10.1966 - Dokumentnr: 14075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:307

22.10.1976 - Dokumentnr: 23219 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:404

28.10.1982 - Dokumentnr: 29191 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:424

28.10.1982 - Dokumentnr: 29191 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 88 BNR 424

22.09.2003 - Dokumentnr: 60016 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:476

22.09.2003 - Dokumentnr: 60019 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - faktura nr 105218 kr. 6 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører fakturanr 105217 kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 535,-

Samlet skal selger betale kr. 133 435,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Erich Mogensøns vei 22

Nabolaget Linderud - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	**8 min** 0.7 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	**15 min** 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	**13 min** 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	**16 min** 1.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**5 min** 0.4 km
Kuben videregående skole	**6 min**

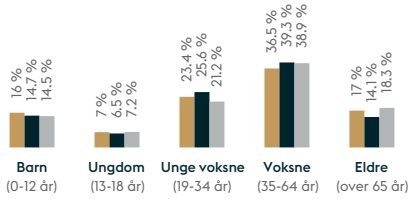
Offentlig transport

Veitvetstubben Linje 60	**2 min** 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	**5 min** 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 7.2 km

Barnehager

Linderud Gård barnehage (1-5 å... 54 barn	**4 min** 0.4 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 41 barn	**4 min** 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Linderud idrettsplass	5 min
Sletteløkka kunstgressbane	8 min
SATS Linderud	4 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Erich Mogensøns vei 22 , 0594 OSLO
OSLO kommune
gnr. 88, bnr. 300
Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1451 **Referansenummer:** XJ5185

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

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

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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 bygningssakkyndige 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, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1964. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt veggfornyer, sparklet og malt stua. Arbeider er utført som egeninnsats.
- Byttet lysbrytere, taklamper. Arbeider er utført av Laukas Elektriske AS, org.nr: 879 484 952.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk. bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,42 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, Innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjnisje med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

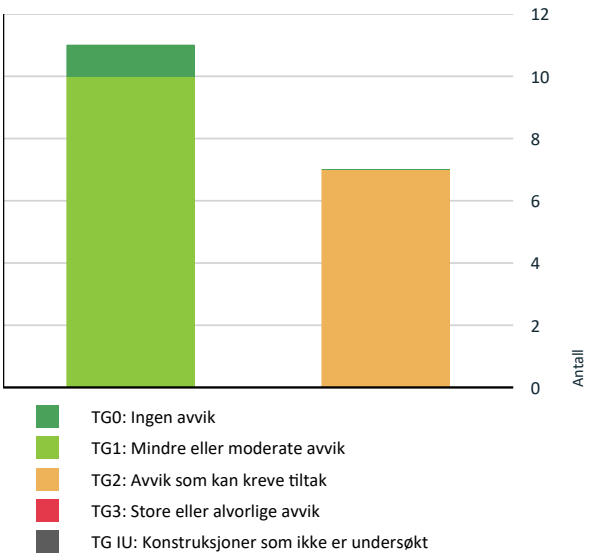
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk. bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,42 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Gulv med 3-stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at det er ett Innfelt stykke i parkett under seng/soverom etter tidligere skap når rommet var kjøkken og under kjøleskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen. Gulvoverflater må kompletteres for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør. Formpresset innerdør med speil på soverom.

- Det registreres noe svellemerker på nedre del av dør til bad. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, ved forverring av svelling må dør til bad skiftes ut.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, Innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjnisje med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjnisje med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tidligere hulltaking uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduene.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Tilstanden 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.

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

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det har blitt byttet lysbrytere, taklamper. Arbeider er utført av Laukas Elektriske AS, org.nr: 879 484 952. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	30			30	
Kjeller		2		2	
SUM	**30**	**2**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 1,8 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Lisa Lyshaug Alpers	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	300		0	33569.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO

Hjemmelshaver
Linderud Borettslag Ii, Org.nr: 955 592 611

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955592611		NORDBERG EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 931 098 527	Alpers Lisa Lyshaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Norsk Sykepleier Forbund	21498875			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

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.

• 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/XJ5185

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

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
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erich Mogensøns vei 22, 0594 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Lisa Lyshaug Alpers

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2024

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: 21498875
Forsikret i: Norsk Sykepleier Forbund

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra forrige gang den ble solgt i 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

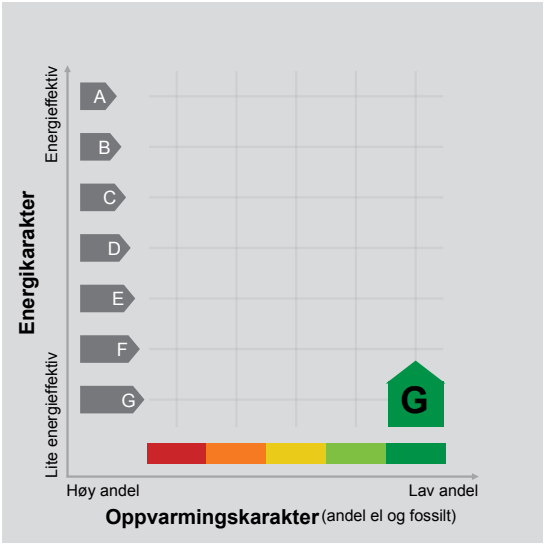
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0002/26

ENERGIATTEST

Adresse	Erich Mogensøns vei 22
Postnummer	0594
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80221665
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	6f868338-f2ab-4f6b-a32f-e6fc2858fa64
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Linderud Borettslag

Skriv til nye andelseiere

Styret ønsker dere velkommen til borettslaget!

Borettslaget har en hjemmesideside; www.linderudbo.no
Vi oppfordrer alle om å ta en titt på disse sidene for oppdatert og nyttig informasjon, vedtekter/husordensregler.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på følgende regler vedr. fremleie, idet vi ser en økende tendens til kjøp for utleie.

(Utdrag fra vedtektenes pkt. 4.4)
Utleie av hele boligen
Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.
Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse.

Vi håper dere vil trives i borettslaget!

Kontaktinfo:

Styreleder:	Ole Jørgen Hernæs	tlf. 901 25 940	mail: lb2@linderudbo.no
Vaktmester:	Kjell Inge B. Sandnes	tlf. 971 99 923	mail: vaktmester-l2@linderudbo.no
Forr.fører:	Nordberg Eiendom AS	tlf. 22 64 61 20	mail: post@nordberg-eiendom.no

Styret

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.81047

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,180 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

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

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.81047

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 6.795.237,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,180 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	23 år og 2 mnd
Innfrielsesdato	30.11.2048
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 42.494 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	30.11.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS :			5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			41.521	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	41.556	29.229	35		12.292	6.782.945
30.11.2025	41.556	29.092	35		12.429	6.770.516
30.12.2025	41.556	28.102	35		13.419	6.757.097
SUM 2025	124.668	86.423	105		38.140	6.757.097
30.01.2026	41.556	28.982	35		12.539	6.744.558
28.02.2026	41.556	27.061	35		14.460	6.730.098
30.03.2026	41.556	27.935	35		13.586	6.716.512
30.04.2026	41.556	28.807	35		12.714	6.703.798
30.05.2026	41.556	27.826	35		13.695	6.690.103
30.06.2026	41.556	28.694	35		12.827	6.677.276
30.07.2026	41.556	27.715	35		13.806	6.663.470
30.08.2026	41.556	28.580	35		12.941	6.650.529
30.09.2026	41.556	28.524	35		12.997	6.637.532
30.10.2026	41.556	27.550	35		13.971	6.623.561
30.11.2026	41.556	28.409	35		13.112	6.610.449
30.12.2026	41.556	27.438	35		14.083	6.596.366
SUM 2026	498.672	337.521	420		160.731	6.596.366
SUM 2027	498.672	329.213	420		169.039	6.427.327
SUM 2028	498.672	320.509	420		177.743	6.249.584
SUM 2029	498.672	311.284	420		186.968	6.062.616
SUM 2030	498.672	301.626	420		196.626	5.865.990
SUM 2031	498.672	291.464	420		206.788	5.659.202
SUM 2032	498.672	280.807	420		217.445	5.441.757
SUM 2033	498.672	269.532	420		228.720	5.213.037
SUM 2034	498.672	257.716	420		240.536	4.972.501
SUM 2035	498.672	245.283	420		252.969	4.719.532
SUM 2036	498.672	232.239	420		266.013	4.453.519
SUM 2037	498.672	218.455	420		279.797	4.173.722
SUM 2038	498.672	203.998	420		294.254	3.879.468
SUM 2039	498.672	188.790	420		309.462	3.570.006
SUM 2040	498.672	172.824	420		325.428	3.244.578
SUM 2041	498.672	155.972	420		342.280	2.902.298
SUM 2042	498.672	138.284	420		359.968	2.542.330
SUM 2043	498.672	119.679	420		378.573	2.163.757
SUM 2044	498.672	100.141	420		398.111	1.765.646
SUM 2045	498.672	79.534	420		418.718	1.346.928
SUM 2046	498.672	57.894	420		440.358	906.570
SUM 2047	498.672	35.134	420		463.118	443.452
SUM 2048	455.070	11.233	385		443.452	0
TOTAL	11.550.522	4.745.555	9.730		6.795.237	0

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.63898

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,050 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,170 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

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

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.63898

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 20.698.591,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,170 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	15 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	30.07.2041
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 161.195 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	21.07.2016

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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

KV006

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			158.478	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	158.513	89.032	35		69.446	20.629.145
30.11.2025	158.513	88.479	35		69.999	20.559.146
30.12.2025	158.513	85.335	35		73.143	20.486.003
SUM 2025	475.539	262.846	105		212.588	20.486.003
30.01.2026	158.513	87.865	35		70.613	20.415.390
28.02.2026	158.513	81.914	35		76.564	20.338.826
30.03.2026	158.513	84.420	35		74.058	20.264.768
30.04.2026	158.513	86.916	35		71.562	20.193.206
30.05.2026	158.513	83.816	35		74.662	20.118.544
30.06.2026	158.513	86.289	35		72.189	20.046.355
30.07.2026	158.513	83.206	35		75.272	19.971.083
30.08.2026	158.513	85.657	35		72.821	19.898.262
30.09.2026	158.513	85.344	35		73.134	19.825.128
30.10.2026	158.513	82.288	35		76.190	19.748.938
30.11.2026	158.513	84.704	35		73.774	19.675.164
30.12.2026	158.513	81.666	35		76.812	19.598.352
SUM 2026	1.902.156	1.014.085	420		887.651	19.598.352
SUM 2027	1.902.156	968.206	420		933.530	18.664.822
SUM 2028	1.902.156	920.072	420		981.664	17.683.158
SUM 2029	1.902.156	869.205	420		1.032.531	16.650.627
SUM 2030	1.902.156	815.851	420		1.085.885	15.564.742
SUM 2031	1.902.156	759.728	420		1.142.008	14.422.734
SUM 2032	1.902.156	700.815	420		1.200.921	13.221.813
SUM 2033	1.902.156	638.622	420		1.263.114	11.958.699
SUM 2034	1.902.156	573.347	420		1.328.389	10.630.310
SUM 2035	1.902.156	504.690	420		1.397.046	9.233.264
SUM 2036	1.902.156	432.591	420		1.469.145	7.764.119
SUM 2037	1.902.156	356.543	420		1.545.193	6.218.926
SUM 2038	1.902.156	276.686	420		1.625.050	4.593.876
SUM 2039	1.902.156	192.694	420		1.709.042	2.884.834
SUM 2040	1.902.156	104.465	420		1.797.271	1.087.563
SUM 2041	1.106.046	18.238	245		1.087.563	0
TOTAL	30.113.925	9.408.684	6.650		20.698.591	0

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.42440

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 34.841.323,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,300 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,050 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,170 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	11 år og 8 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2037
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 334.219 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	15.06.2012

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	5,050 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			329.895	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	329.930	149.865	35		180.030	34.661.293
30.11.2025	329.930	148.664	35		181.231	34.480.062
30.12.2025	329.930	143.116	35		186.779	34.293.283
SUM 2025	989.790	441.645	105		548.040	34.293.283
30.01.2026	329.930	147.085	35		182.810	34.110.473
28.02.2026	329.930	136.863	35		193.032	33.917.441
30.03.2026	329.930	140.780	35		189.115	33.728.326
30.04.2026	329.930	144.663	35		185.232	33.543.094
30.05.2026	329.930	139.226	35		190.669	33.352.425
30.06.2026	329.930	143.050	35		186.845	33.165.580
30.07.2026	329.930	137.660	35		192.235	32.973.345
30.08.2026	329.930	141.424	35		188.471	32.784.874
30.09.2026	329.930	140.616	35		189.279	32.595.595
30.10.2026	329.930	135.294	35		194.601	32.400.994
30.11.2026	329.930	138.969	35		190.926	32.210.068
30.12.2026	329.930	133.694	35		196.201	32.013.867
SUM 2026	3.959.160	1.679.324	420		2.279.416	32.013.867
SUM 2027	3.959.160	1.561.511	420		2.397.229	29.616.638
SUM 2028	3.959.160	1.437.845	420		2.520.895	27.095.743
SUM 2029	3.959.160	1.307.295	420		2.651.445	24.444.298
SUM 2030	3.959.160	1.170.275	420		2.788.465	21.655.833
SUM 2031	3.959.160	1.026.153	420		2.932.587	18.723.246
SUM 2032	3.959.160	874.806	420		3.083.934	15.639.312
SUM 2033	3.959.160	715.175	420		3.243.565	12.395.747
SUM 2034	3.959.160	547.541	420		3.411.199	8.984.548
SUM 2035	3.959.160	371.233	420		3.587.507	5.397.041
SUM 2036	3.959.160	186.026	420		3.772.714	1.624.327
SUM 2037	1.644.879	20.377	175		1.624.327	0
TOTAL	46.185.429	11.339.206	4.900		34.841.323	0

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

1. Vedtekter
2. Ordensregler
3. Vaskeri-instruks
4. Avtale om Hundehold
5. Utleiesøknad
6. Garasjekontrakt
7. Sykkelbod-instruks
8. Vaktmesterinstruks
9. Valgkomitéens oppgaver
10. BRANN og rømningsveier
11. Tekniske anlegg i leilighetene

Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2025-04-08

Oversikt

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

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene **gnr. 88, bnr. 286 og 300** i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt **Borettslagsloven**.

(→ LOV 2003-06-06 nr. 39: http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html)

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

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

a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.

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

2.3 Sameie av andel

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

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

2.4 Offentlige andeler

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

a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen

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

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

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

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

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

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

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

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

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

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

c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

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

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

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

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

f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

a) Vinduer

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

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

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

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

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

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

a) Styreleder

b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

c) Styreleder velges ved særskilt valg

d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

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

e) Gjenvalg kan finne sted

f) Begge kjønn bør være representert i styret.

g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

h) I situasjoner der både styremedlem og varamedlem for en boligblokk over lengre tid ikke kan utføre vervet sitt (f.eks. reisefravær, sykdom, flytting fra borettslaget) kan styret utnevne et varamedlem som stedfortreder for inntil 3 måneder. Ved behov kan utnevnelsen fornyes med 3 måneder av gangen.

11.2 Styremøter

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

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

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

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

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

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

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

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

f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

b) Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

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

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

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

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

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

d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .

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

f) Generalforsamlingen 8. april 2025 vedtok å legge til §11.1 pkt. h)
om varamedlem stedfortreder.

Linderud Borettslag II

ORDENSREGLER

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

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

LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

BYGNINGENE

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

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

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

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

RENHOLD OG SØPPEL

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

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

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

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

UTEOMRÅDET

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

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

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

DYREHOLD

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

DIVERSE

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

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

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

* * *

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

Linderud Borettslag II

VASKERIINSTRUKS

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

Husk: Hold orden!

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

Linderud Borettslag II

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier: .....

Erich Mogensøns vei …… Leilighet nr. ……

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

Hundens navn: …… Fødselsår: …….

Betingelser:

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

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, ... / .....20……

....

Linderud Borettslag II Andelseier

Linderud Borettslag II

SØKNAD OM UTLEIE

1. Andelseier: .....

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

2. Andelseiers adresse under utleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: ..... Epost: .....

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig leietaker: .....

   Telefon: ..... Epost: .....

4. Årsak til utleie er: .....

   .....

5. Andelseier er fortsatt ansvarlig for at månedlig husleie for hans/hennes andel blir innbetalt til Linderud Borettslag II.

6. Leietaker skal gis en kopi av vedtekter og ordensregler for Borettslaget. Andelseier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer disse.

   Dokumentene kan hentes fra Borettslagets nettsted www.Linderudbo.no/L2/.
   Eier skal selv ha dokumentene tilgjengelige i tilfelle tvister oppstår.
   Ved behov for trykte eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

8. Utleien varer fra og med ..... til og med .....

9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

....
Andelseier Leietaker

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

.....
Styrets representant

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

Linderud Borettslag II

Kontrakt
for brukerrett til Borettslagets garasjer

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

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

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

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

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

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

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

8. Garasjen kan ikke omsettes.

9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

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

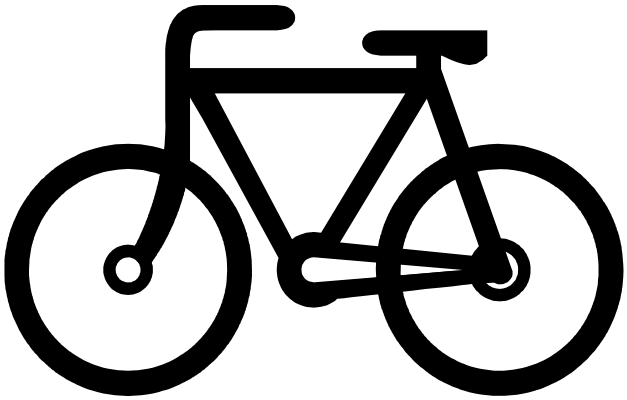
Linderud, ... Garasje: ..... Brukers leilighet: .....

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

..... For styret

..... Bruker

Linderud Borettslag II



Instruks for

SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

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

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

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

Uvedkommende eller umerkede gjenstander fjernes uten varsel !

2018-05-23

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

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

2. Forholdet til andelseiernes plikter

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

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

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

3. Utvendige områder

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

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

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

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

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

4. Bygninger

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

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

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

5. Innendørs tilsyn

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

6. Teknisk anlegg

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

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

7. Avfall

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

8. Retting og melding av feil

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

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

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

9. Verktøy og rekvisita

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

10. Øvrige oppdrag

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

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

11. Vaktordning/Boplikt

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

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

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

12. Samarbeid.

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

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

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

13. Arbeidsforhold

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

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

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

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

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

Linderud Borettslag II

Valgkomitéens oppgaver

Valgkomitéens Formål:

Valgkomitéens hovedoppgave er å finne kandidater til:

- Styreleder – Bør ha sittet som styremedlem i minst én 2-års valgperiode.
- Styremedlemmer– Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Varamedlemmer – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.
- Valgkomité – Ett medlem fra hver av de 4 blokkene.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå Generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. Den skal rekruttere mulige kandidater iht. **Vedtektenes §11.1**:

- ***Blant andelseierne og deres ektefeller/partnere***
- ***Begge kjønn bør være representert i styret***

Den skal deretter gi en **innstilling** som anbefaler hvem som bør sitte i det neste styret.

Valgkomitéens innstilling fremmes på Generalforsamlingen før andelseierne går til avstemning.

Guide for valgkomitéen:

1. Oppstartsmøte:
   Holdes 4-6 måneder før Generalforsamlingen (omkring november året før).
   Valgkomitéen bør blant medlemmene utpeke en **leder** som får ansvar for videre fremdrift.

2. Kartlegging av kompetanse og behov:
   Snakke med styremedlemmene.
   Avklare om styremedlemmer på valg er villige til gjenvalg, og om valgkomitéen trenger nye medlemmer.

3. Kandidatsøk og rekruttering:
   Finne og verve kandidater som valgkomitéen og andelseierne mener egner seg.
   Samtlige som innstilles må samtykke til å stille til valg.

4. Innstilling:
   Valgkomitéens innstilling sendes ut med innkallingen til Generalforsamling.
   Vedtektenes §12.3 angir at utsending skal skje høyst 20 dager før General-forsamlingen skal avholdes.

5. Valg
   Valgkomitéens leder, evt. et annet medlem, bør være til stede på General-forsamlingen for å svare på mulige spørsmål.

Linderud Borettslag II

BRANN og RØMNINGSVEIER

HVIS DET BRENNER:

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

RØMNINGSVEIER:

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

SLUKKING m.m.:

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

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Informasjon om brannvern: www.brannvernforeningen.no

Er din bolig brannsikker ?

S J E K K L I S T E



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



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

VED BRANN, RING 110 !

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene
- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL: **2**

1. BADEROM **3**

1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN 3
1.2 BYTTING AV SLUK 3
1.3 RENSING AV SLUK 3

2. VENTILASJON - AVTREKK **3**

2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE 3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM. 3

3. VANN OG AVLØP **4**

3.1 KJØKKEN 4
3.2 BAD 4
3.3 ANDRE 4

4. OPPVARMING - VARMEMÅLING **5**

4.1 RADIATORER 5
4.2 VARMTVANN 5

5. ELEKTRISK TILFØRSEL **6**

6. TV-KABELANLEGG **6**

6.1 DRIFTSANSVAR 6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER 6

7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG **6**

8. TELEFONKABEL **7**

9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG **7**

10. BALKONG **7**

10.1 BALKONGDØR 7
10.2 INNGLASSING 7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP 7
10.4 MARKISE 8

11. HEISER **8**

12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE **8**

13. REFERANSER / LINKER **8**

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.
Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og skal leses før man starter oppussing.
Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.

Fordeling av vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i **Borettslagets vedtekter §5 og §6**, og må også leses!

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

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

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

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

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

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

1.2 Bytting av sluk

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

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

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

Kontakt Juuls Rørservice AS, www.juuls.no, tel. 22720800
Beregn inntil 2 uker fra bestilling til utførelse.

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

1.3 Rensing av sluk

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

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

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

b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad.

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

2.2 Avtrekk fra bad, kjøkken, komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglenes §2 fastslår:

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

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

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

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

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

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

3.2 Bad

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

b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

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

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

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

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

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

c) Radiatorene har tidligere hatt manuelle reguleringsventiler. Høsten 2019 ble det skiftet til termostatventiler i alle leiligheter man kom inn i, og i de resterende på sommeren 2020.
Skalaen * 1 2•••3•••4 5 representerer temperatur, der 3 tilsvarer ca. 20 grader. Radiatoren vil slå seg på når det er kaldere enn innstilt, og slå seg av og bli kald når ønsket temperatur er oppnådd. Bruk et termometer til å se lufttemperaturen i rommet, og finjuster termostaten til ønsket varme.
OBS: Også i laveste stilling (*) vil radiatoren slå seg på hvis det blir ned mot 0 grader i rommet, for å hindre at vannet i radiatoren fryser og skaper lekkasje.

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

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

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

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

4.2 Varmtvann

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

5. Elektrisk tilførsel

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

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

c) Felles stigeledninger i oppgangene **var** dimensjonert for 25A hovedsikring for hver leilighet. Enkelte ønsket høyere strøm, spesifikt for induksjonskomfyr på kjøkken. De felles stigeledningene er oppgradert, og **alle leiligheter kan nå ha inntil 40A hovedsikring**.
Oppgradering av leilighetens sikringer, samt kabling frem til kjøkken, må besørges og bekostes av andelseieren (ref. Vedtektenes §5.1e).

6. TV-kabelanlegg

a) Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet. (DATA og RADIO er ikke lenger i bruk: Vi har fibernett, og FM-nettet er nedlagt).

b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.

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

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

6.1 Driftsansvar

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

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

a) Borettslaget har siden 2019-04 fellesavtale for TV-pakke «Start 30» fra Get/Telia.

b) Hver leilighet har gjennom fellesavtalen rett til 1 stk. Get box Micro eller Get bo**X**. Dekoderen eies av Get/Telia, og andelseier er ansvarlig for utdelt dekoder overfor dem. Ved salg av leilighet kan dekoder overdras til ny andelseier, men dette skal meldes til Get/Telia Kundeservice.

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

7. Fibernett: Internet-tilgang

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

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

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

d) Switchene mot fibernettet i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet. Krav til renseprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at andelseier ikke har adgang til å åpne

boksen, og vil miste garantien hvis forseglingen brytes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den dras ut av fiberboksen. Andelseier må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing. Pris for fiber re-terminering var 3500 kr. i desember 2021.

8. Telefonkabel

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

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

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

NB! Telenor melder i april 2022 at «**kobbernettet stenges om kort tid**».

9. Porttelefon og ringeanlegg

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

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

10. Balkong

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

10.1 Balkongdør

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

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

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

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

10.2 Innglassing

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

10.3 Regn, vann og avløp

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

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

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

10.4 Markise

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

11. Heiser

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

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

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

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

13. Referanser / Linker

Borettslagets nettsider: http://linderudbo.no

BVN: Byggebransjens våtromsnorm
→ http://www.byggforsk.no (søk på «våtrom»)

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

-o-

Linderud Borettslag II

P r o t o k o l l

Linderud Borettslag II avholdt ordinær generalforsamling
tirsdag 8. april 2025 kl. 18.00, i Linderud skoles auditorium.

Styreleder Ole Jørgen Hernæs ønsket andelseierne velkommen.

Tilstede var **35** andelseiere; i tillegg ble **5** fullmakter godkjent.
Det var dermed totalt **40** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte advokatfullmektig Melanie Kristiansen.

H.K. Stagrim: Jeg ønsker å få innkallingen på papir. Ikke alle har utskriftsmulighet.

Styreleder: Vi sender ut på mail til de som har. Kontakt Nordbergs kontor for papirkopi.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

1. Konstituering

Møteleder:	Tor Erik Hjertøy
Referent:	Tore Botne
Regnskapsfører repr.:	Melanie Kristiansen
Tellekorps:	Mads Opheim (EM.32) og Geir Bjørgo (EM.24)
Protokollvitner:	Filip Henriksen (EM.28) og Morten Vestli (EM.18)

2. Styrets årsberetning for 2024

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

2: Budsjett

H.K. Stagrim: OPAK-rapporten pkt.23 angir utskifting av bl.a. fasadekledning og vinduer ila. 10 år, til en kostnad på 45 mill. kr. Det vil kreve et stort lån. Vi burde bygge opp et fond for dette i forkant, for å redusere låneopptaket.
Vi har allerede store lån. Passer vi på at vi til enhver tid har gunstigst mulig rente?
Melanie K: Tove (hos regnskapsfører) sjekker renten jevnlig. Handelsbanken er gunstigst.

4: Vedlikehold av bygninger

N. Fraurud: Skal vi snart pusse opp oppgangene? De ser noe utdatert ut.
Styreleder: Oppgangene ble sist malt etter heisutskiftingen 2016-18, i samme stil som før.

5: TV og Internett

H.K. Stagrim: Telia-boksen blir mer komplisert å betjene for hver oppgradering, og det er nå reklame for programmer de vil man skal se. Man trenger mange tastetrykk for å se noe.
Styreleder: Det er en generell utvikling hos alle leverandører, ikke bare hos Telia.
Boksene fokuserer nå på strømming av programmer; lineær-TV er ikke lenger primært.
Nestleder: Du har mulighet til å velge vekk Telia-avtalen hvis du vil ha en annen leverandør.

6: Videoovervåkning

H.K. Stagrim: Hvem kan se opptak? Jeg ble kontaktet av vaktmester fordi jeg hadde hentet tilbake en stol som har stått ved inngangsdøren. Den var min eiendom.
Styreleder: Styreleder, nestleder og vaktmester har tilgang. Det var vel på sin plass at du ble kontaktet, og at det ble avklart at stolen var din. Det var innenfor Datatilsynets regler for bruk.
Stoler har gjentatte ganger blitt flyttet av uvedkomne på kvelden eller natten.
- Alle opptak slettes automatisk etter 7 døgn, men når Politiet har bedt om opptak av hendelser som etterforskes, får de kopi av relevante sekvenser. Det er iht. reglene.

7: Vaskeri
Styreleder: VIPPS kan nå benyttes til betaling, som alternativ til PayPal.

8: Garasjer
NN: Jeg ønsker å ta av fjærene på garasjedøren fordi min motoriserte døråpner ikke fungerer godt med fjærene på.

13: Linderud senter / Citycon – Utbyggingsplaner
Nestleder: Plan- og Bygningsetaten har nå satt saken til avsluttet, etter at CityCon har erklært at de ikke vil gå videre med planene. Det skjedde etter at CityCons arkitektfirma **Mad** sendte inn en revidert plan som begrenset seg til areal som CityCon allerede eier.

17: Velferdssaker
Styreleder: Vi planlegger å feire Borettslagets 60-års jubileum med en fest på Linne Hotel. (Se orientering under Eventuelt sist i referatet)

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2024

M. Raknerud: Beløpet i budsjett for trappevask er halvert fra sist år.

Styreleder: Vi har byttet firma, og valgt en rimelig profil. Det er mindre klager enn før. Husk at klage på vasking må leveres på vaskedagen.

H.K. Stagrim: Rengjør firmaet også vaskeriene? Der er det ikke så bra renhold.

Styreleder: Der er det mulig det bare skal utføres vask hver måned. Det må sjekkes.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Fastsettelse av styrehonorar

Styreleder: Vi ber om økning fra 325.000 til 350.000 Kr. Da blir styrehonoraret på linje med det som er vanlig i andre lag: ca. 1000 kr. pr. leilighet.
Varamedlemmer som møter på styremøte sammen med det faste styre-medlemmet får nå godtgjørelse. Vi ønsker å engasjere varamedlemmene slik at de holder seg oppdatert.

Vedtak: Styrehonoraret økes til 350.000 kr.

5. Forslag

5.1 Endring av vedtekter: Styret kan utnevne stedfortreder for varamedlem

Forslagsstiller: Styret.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, ref. vedtektenes §14.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.2 Låsbare sykkelboder for el-sykler som kan leies, med lademulighet

Forslagsstiller: Trine Tinglum

H.K. Stagrim: Til dette burde det være mulig å søke om tilskudd.

Styreleder: Styret ønsker å kartlegge hvor stor behovet for slike boder er, og undersøke hvor de kan settes opp. Før det er gjort kan man ikke anslå noen kostnad.

Vedtak: Styret kartlegger behov og kostnad.

6. Budsjett for 2025

Styreleder: VVS er høyt for å ta høyde for utskifting av radiatorer og rør.
Detaljer i personalkostnader er ikke stipulert fordi vikarbehovet vanskelig kan forutsees. Det vil fremkomme av regnskapet i ettertid.

Vedtak: Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Vedtak: Revisors beretning for regnskapet 2024 ble enstemmig godkjent.

7. Valg

7.1 Valg av styre

Det ble ikke foreslått andre kandidater enn de valgkomitéen hadde innstilt.

Vedtak: Styre- og varamedlemmer ble valgt iht. valgkomitéens innstilling.

Styret for 2025-2026 er:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
- alle -	**styreleder**	Ole Jørgen Hernæs	EM. 18	706	Ikke på valg i år
EM. 14-16-18	styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	EM. 18	205	Ikke på valg i år
	varamedlem	Per Ivar Alme	EM. 16	903	Ikke på valg i år
EM. 20-22-24	styremedlem	Tore Botne	EM. 20	908	Gjenvalgt for 2 år
	varamedlem	Asle Mandt	EM. 22	910	Gjenvalgt for 2 år
EM. 26-28-30	styremedlem	Saliha Sezen	EM. 30	1318	Gjenvalgt for 2 år
	varamedlem	Christine E. Johansson	EM. 28	116	Nyvalgt for 2 år
EM. 32-34-36	styremedlem	Tor Erik Hjertøy	EM. 34	1222	Ikke på valg i år
	varamedlem	Mette Fjeldly	EM. 32	920	Ikke på valg i år

7.2 Valg av valgkomité

Gro Brenden har fungert som leder for Valgkomitéen. Hun fortalte om manglende deltakelse fra de andre valgte medlemmene, som heller ikke var til stede på møtet.

- På oppfordring sa Filip Henriksen seg villig til å delta i ny valgkomité for EMv 26-28-30.

Vedtak: Valgkomitéen ble enstemmig valgt.

Valgkomitéen for 2025-2026 er:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
EMv 14-16-18	valgkomité	Benjamin Bagheri	EM. 14	202	Gjenvalgt for 1 år
EMv 20-22-24	valgkomité	Øyvind Gerhardsen	EM. 22	1209	Gjenvalgt for 1 år
EMv 26-28-30	valgkomité	Filip A. Henriksen	EM. 28	424	Nyvalgt for 1 år
EMv 32-34-36	valgkomité	Gro Brenden	EM. 32	120	Gjenvalgt for 1 år

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

8. Avslutning

H.K. Stagrim: Er det mulighet for å ha en ekstern kandidat for styreleder – hvis det ikke er mulig å finne noen frivillig blant andelseierne?

Styreleder: Ja, Generalforsamlingen er suverén i sitt valg av styreleder.

Rettet av referenten:

Vedtektenes §11.1 Styrevalg lyder:

> Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:
> a) Styreleder
> b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk
> …..

Dagens vedtekter tillater altså IKKE en ekstern kandidat for styreleder.

Styreleder: Vedlegget med regnskap for Linderud Fellesstyre gjelder lokalene i EMv.12 der vår forretningsfører holder til. Disse eies i fellesskap av Boligsameiet Linderud 1, Linderud Borettslag II, Boligsameiet Linderud III og Linderudveien Boligsameie.

- Den formelle delen av generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19:50.
- Et uformelt «Eventuelt» etter dagsordenen var åpent for spørsmål, se siste side.

–o–

Tor Erik Hjertøy
møteleder

Tore Botne
referent

Filip Henriksen
protokollvitne

Morten Vestli
protokollvitne

9. Eventuelt (ikke del av den formelle generalforsamlingen)

60-års Jubileumsfest for Linderud Borettslag II

Festkomité: Hanne K. Stagrim, Gro Brenden, Kirsten Berg, Gerd Bjørgo

Hanne K. Stagrim orienterte:

- Festen er planlagt 12. september 2025 kl.18, på Linne Hotel.
- For voksne deltakere.
- 3-retters middag med mulighet for alkohol til maten.
- Underholdning.
- Man betaler egenandel (pris ikke fastsatt).
- Invitasjon/påmeldingsskjema vil bli sendt ut.

Avtrekksvifter - Tidsstyring

NN:	Kan viftene startes kl. 06 om morgenen? Noen av oss dusjer tidlig.
Styreleder:	Tidene er satt slik som for de gamle viftene, for å unngå støy om natten.

Takterrasser?

NN:	Har man vurdert å bygge takterrasse på blokkene ?
Styreleder:	Dette har jeg ivret for, derfor går den midterste av heisene i hver blokk opp til taket. Det er stort potensiale, men mye vind gir behov for skjerming. Det er bygningsmessige utfordringer – Overtaket kan ikke bære en terrasse. Dette vil bli dyrt.

Skifte av vinduer - NÅR?

NN:	Vinduene i leiligheten min er så dårlige at de burde skiftes snarest. Jeg kan betale for det, men det vil være bortkastet hvis Borettslaget skifter samtlige vinduer om et år eller to.
Styreleder:	Ja, det er et dilemma. Det er ikke sikkert at nye vinduer blir av samme type som nå når vi skal bytte ut samtlige. Det vil en fremtidig generalforsamling bestemme.

Narkosalg på parkeringsplass ved EM32

K. Berg:	Jeg ser rett ut på parkeringsplass der det stadig foregår åpenlyst narkosalg.
Styreleder:	Politiet er ikke entusiastiske når man ringer inn og melder slikt. De tar imot meldingene, men jeg får inntrykk av at jeg forstyrrer dem i viktigere arbeid.

Eventuelt ble avsluttet kl. 20:15.

Linderud Borettslag II

I N N K A L L I N G

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

TIRSDAG 8. APRIL 2025 KL. 18.00
på Linderud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag 1. Endring av vedtekter / Vedtakskrav: 2/3-flertall
2. Opprettelse av låsbare sykkelboder
6. Budsjett 2025
7. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2024
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- Revisjonsberetning
- Opak vedlikeholdsplan
- 2 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2024 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 19. mars 2025

STYRET

Styrets årsberetning for 2024

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 16 april 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Saliha Sezen	Erich Mogensøns vei 30
Styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	Erich Mogensøns vei 18

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via MS-Teams.

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

Borettslagets **vaktmester** har vært og er:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Vaktmesterdrift AS er fast leid inn 2 halve dager i uken, og har vikariert i ferier og ellers ved behov. Petter Holt har vært vikar og også leid inn ved behov.

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

Den ordinære generalforsamlingen i 16 april 2024 ble igjen avhold på Linderud skole, i auditoriet. Lokalet er i år leid til kl. 21.00.
I perioden 16 april 2024 – 8 april 2025 er det avviklet 14 styremøter.

2. Økonomi

a) Styret så fort at med den store prisveksten kunne mange poster overskride budsjettet, og så seg derfor nødt til å øke husleien fra 1 juni.

b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2025 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.

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

d) Budsjettet for 2025 blir stramt.
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år», se vedlagt **OPAK Vedlikeholdsplan**.

e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om vinteren, og det forventes at dette vil vedvare. Norges Bank vurderte i desember at styringsrenten mest sannsynlig settes ned i mars 2025 år, ref. Pengepolitisk Rapport 4-2024.

3. Vaktmester

a) Pål Schøyen var sykemeldt en periode våren 2024; dette synliggjorde hvor sårbare vi er. Resultatet var at mange oppgaver ikke ble utført innen rimelig tid. Styret har derfor inngått en avtale med Vaktmesterdrift AS, som er fast leid inn 2 halve dager i uken og i tillegg skal vikariere i ferier og ved akutte behov.
Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.

b) Styret vil takke **Velferdskomitéen** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget.

c) Timene som Vaktmesterdrift AS og Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

a) **iLOQ elektronisk låsesystem** for inngangsdører og fellesrom ble innført fra starten av 2025. Systemet gir mulighet for individuell styring av tilgang til dører, og man kan blokkére nøkler som er mistet eller i uvedkomnes hender. Man kan også sette tidsrom for tilgang til enkelte dører, som f.eks. til vaskeriene der det tidvis har vært uønsket nattlig aktivitet. Systemet dekker så langt ikke dører til rom med leilighetenes boder, men dette er planlagt.

b) **Nødlys og styring av lys med bevegelsessensorer i bodene**
Det er installert nytt nødlys i oppgangene.
Det er montert bevegelsessensorer for styring av lys i bodene.
Mange gamle lysrørarmaturer er byttet til energieffektiv LED-belysning.

c) **Avtrekksviftene**
Samtlige 24 gamle avtrekksvifter, 2 pr. oppgang, er byttet ut med nye, med trinnløs styring. Det har hjulpet veldig på luftkvaliteten i leilighetene.

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

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

f) **Oppussing**
Veiledningen **«Tekniske anlegg i leilighetene**» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Det er ikke lov å fjerne eller utvide åpninger i bæreveggеr av armert betong. Dokumentet er tilgjengelig fra http://www.Linderudbo.no/L2/.

5. TV og Internett

a) TV fellesavtale

Borettslaget inngikk TV-fellesavtale med Telia (Get) i april 2019 for 3 år, og fornyet avtalen i 2023. Hver husstand velger kanaler fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen.
Månedsprisen er nå 272 kr.

- **Brudd i TV2-forhandlinger**
  Telia meldte 1. mars om brudd i forhandlingene med TV2, og at all aksess til TV2-kanaler og strømmetjenester er fjernet. Dessverre gjentar dette seg nesten hver gang avtale skal fornyes, uansett TV-leverandør, og det hjelper derfor lite å skifte. Det er en del av forhandlingsspillet, og løser seg etter en tid.
- **TV-boks/dekoder**: Fellesavtalen inkluderer nyeste boks, som nå er «**Telia Play box**». Den gir flere typer TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie. Opptak fås mot tilleggspris.
  Det er fortsatt noen som bruker «**Get Box Micro**» boks, delt ut i 2019. Telia har annonsert at denne typen boks vil slutte å fungere våren 2025. De som fortsatt har slik boks vil bli kontaktet av Telia kundeservice for utskifting. Oppgradering er kostnadsfritt.
  Det er kjent for Borettslaget at svaksynte har problemer med å lese skjermmenyene for betjening av de nye TV-boksene, og at noen blir forvirret av de mange funksjonene. Borettslaget har dessverre liten innflytelse på dette designet.
- **Eierskap**: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.
- **Reservasjonsrett**: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 20. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 53 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2025.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med ATMcom for Internet fellesavtale til 195 kr/mnd. med hastigheten 1 Gb/s symmetrisk. Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. gammel router med bare 100 Mb/s hastighet (LAN1-lampen på fiberboks er gul; normalt er grønn).

c) Fibernett

En fibernett-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene».
Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboksen åpnes og skrus løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.
OBS! Pr. desember 2024 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videoovervåkning: Vestibyler, vaskerier og gårdsplasser

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

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

c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak.

7. Vaskeriene

a) **Betalingssystemet «EasyPayment»** ble tatt i bruk 11. mai 2020.
Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles og kjøpes av vaktmesteren.
VIPPS kan nå brukes for betaling i vaskeriene, som alternativ til PayPal.

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

c) I de 4 **vaskeriene** er det nå flere valgbare språk på vasketerminalene: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

8. Garasjer

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

b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10.000 kr.
- Månedsleien er 300 kr. for ordinær garasje.
- Månedsleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.

c) Styret har nå lagt til rette for EL-bil lading i garasjene 93 - 129, som er rekkene mellom EMv 14, 20 og 26.

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

9. El-bil Ladestasjoner

a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. Brukere må etablere et kundeforhold til Charge365 og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Charge365.
Gebyrendring: Fra 1. mars krever Charge365 89 kr. pr. ladepunkt/måned. Tidligere var gebyrsatsen 15% av strømprisen.

b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass.

10. Parkering

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

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

c) P-service AS har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er velig lite feilparkeringer.

Kjøretøy som er registret på adresser i EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen

11. Utearealene

a) Folk bes om å gi innspill om utearealenes funksjon til Styret eller til Velferdskomitéen.

b) Velferdskomitéen ønsker at flere beboere deltar i komitéen, spesielt fra EMv 14-18 og 20-24. Styret har kjøpt inn bord, «pop up» telt og en høyttaler med mikrofon med tanke for flere aktiviteter.

12. Renovasjon og kildesortering

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

b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge:
Matavfall (grønn), **Plast** (fiolett), **Restavfall** (handlepose).
Tekstiler/klær: Nye regler 2025 sier at disse IKKE skal kastes i restavfall.
Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, benytter arkitektfirmaet Mad, som 2024-04-05 sendte revidert plan «Endret plangrep» til Plan- og Bygningsetaten. I denne er bl.a. Borettslagets garasjetomt og grøntarealer vest for EM32-36 UTELATT, og man begrenser seg til areal som CityCon allerede eier. Man antyder senere regulering av torg på kommunal grunn.

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

b) Forhandlingstilbudet som styret tidligere mottok var dårlig for oss. CityCon hadde bl.a. utelatt erstatningsgarasjer og boder, og tok mere areal enn hva vi ble enig om. Styret har ikke hørt noe mer fra dem. Hvis vi skulle få et nytt tilbud fra CityCon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

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

Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.

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

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

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

16. Velferdssaker

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

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2024 er det overdratt i alt 24 andeler, derav 1 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 8 andeler ved skifte, og 1 tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024. Investeringene er langsiktig finansiert med lån
– Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 5. mars 2025

LINDERUD BORETTSLAG II							
RESULTATREGNSKAP							
		Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2024**	**2023**	**2024**	**2025**
Husleie		kr 18 423 574	kr 17 279 963	kr 17 634 000	kr 18 990 000
Parkeringplassleie		kr 130 050	kr 129 150	kr 130 000	kr 130 000
Garasjeleie		kr 593 803	kr 577 950	kr 594 000	kr 597 000
Tomteleie Holt		kr 99 999	kr 67 500	kr 100 000	kr 111 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 109 450	kr 116 482	kr 110 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret		kr 38 354	kr 38 151	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 243 704	kr 277 597	kr 300 000	kr 250 000
Andre inntekter		kr 165 365	kr 373 080	kr 100 000	kr 200 000
Sum inntekter		**kr 19 834 299**	**kr 18 889 873**	**kr 18 998 000**	**kr 20 418 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styrehonorar		kr 325 000	kr 300 000	kr 325 000	kr 350 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 535 000
Personalkostnader	Note 4	kr 946 353	kr 803 050	kr 900 000	kr 1 100 000
Vedlikehold: bygninger		kr 3 532 074	kr 756 058	kr 3 200 000	kr 2 000 000
Vedlikehold: VVS		kr 612 952	kr 525 199	kr 750 000	kr 1 500 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 82 468	kr 115 822	kr 120 000	kr 100 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 460 843	kr 325 787	kr 500 000	kr 250 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 57 812	kr 320 215	kr 300 000	kr 300 000
Vedlikehold: heiser		kr 478 862	kr 513 929	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 110 698	kr 90 934	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr 582 688	kr 585 324	kr 700 000	kr 700 000
Trappevask		kr 747 652	kr 997 569	kr 1 007 000	kr 450 000
Telia Norge		kr 950 761	kr 1 039 686	kr 951 000	kr 966 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 436 247	kr 416 160	kr 422 000	kr 441 000
Internet-aksess		kr 833 946	kr 804 960	kr 805 000	kr 844 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 496 833	kr 459 426	kr 500 000	kr 700 000
Forsikring		kr 876 965	kr 830 560	kr 954 000	kr 959 000
Kommunale avgifter		kr 2 971 372	kr 2 465 253	kr 2 941 000	kr 3 517 000
Sum driftskostnader		**kr 14 993 682**	**kr 11 840 088**	**kr 15 516 000**	**kr 15 388 000**
Resultat før finansielle					
inn- og utbetalinger		**kr 4 840 617**	**kr 7 049 785**	**kr 3 482 000**	**kr 5 030 000**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 147 564	kr 125 813	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige		kr 81 068			
Pantegjeldsrenter		kr 3 820 708	kr 3 222 929	kr 3 821 000	kr 3 668 000
Netto finansposter		**kr -3 592 076**	**kr -3 097 116**	**kr -3 821 000**	**kr -3 668 000**
Årsresultat	Note 6	**kr 1 248 541**	**kr 3 952 669**	**kr -339 000**	**kr 1 362 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 2 826 126	kr 2 987 954	kr 2 826 000	kr 2 988 000

LINDERUD BORETTSLAG II								
BALANSE								
Eiendeler								
Anleggsmidler					**2024**			**2023**
Bygninger			Note 1		kr 36 900 876		kr	36 900 876
Garasjer					kr 1 044 000		kr	1 044 000
Friareal					kr 128 024		kr	128 024
Parkeringsplasser					kr 166 804		kr	166 804
Plentraktor			Note 2		kr -		kr	-
Sum anleggsmidler					**kr 38 239 704**		**kr**	**38 239 704**
Omløpsmidler								
Dører på lager					kr 16 413		kr	16 413
Utestående fordringer					kr 198 894		kr	52 752
Andel Fellesstyret					kr 95 426		kr	57 072
Husleierestanser					kr 288 714		kr	82 431
Forskuddsbetalte kostnader					kr 640 683		kr	620 028
Bankinnskudd					kr 2 095 174		kr	3 207 423
Sum omløpsmidler					**kr 3 335 304**		**kr**	**4 036 119**
Sum eiendeler					**kr 41 575 008**		**kr**	**42 275 823**
Gjeld og egenkapital								
Egenkapital								
Andelskapital					kr 34 400		kr	34 400
Annen egenkapital			Note 6		kr -34 528 619		kr	-35 777 159
Sum egenkapital					**kr -34 494 219**		**kr**	**-35 742 759**
Langsiktig gjeld								
Borettsinnskudd					kr 5 600 800		kr	5 600 800
Tilleggsinnskudd					kr 2 203 200		kr	2 203 200
Depositum garasjer					kr 1 640 000		kr	1 620 000
Lån Handelsbanken			Note 3		kr 36 389 751		kr	38 340 061
Lån Handelsbanken (heiser)			Note 3		kr 21 291 637		kr	22 037 124
Lån Handelsbanken (vedlikehold)			Note 3		kr 6 899 159		kr	7 029 488
Sum langsiktig gjeld					**kr 74 024 547**		**kr**	**76 830 673**
Kortsiktig gjeld								
Foskuddsbetalt husleie					kr 325 980		kr	334 897
Avsatt styrehonorar					kr 325 000		kr	300 000
Avsatt arbeidsgiveravgift					kr 45 825		kr	42 300
Kreditorer					kr 1 205 718		kr	376 833
Påløpte renter					kr 20 468		kr	20 500
Skyldig skattetrekk					kr 33 555		kr	27 530
Skyldig arbeidsgiveravgift					kr 27 552		kr	25 380
Skyldig feriepenger					kr 60 582		kr	60 469
Sum kortsiktig gjeld					**kr 2 044 680**		**kr**	**1 187 909**
Sum gjeld og egenkapital					**kr 41 575 008**		**kr**	**42 275 823**
			Oslo, 15.01.25					
			31.12.24					
			Ole Jørgen Hærnes /s /					
			styreleder					
Tore Botne /s /		Abdurrahim Gunaydin /s/			Tor Erik Hjertøy /s/			Saliha Sezen /s/
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS								

LINDERUD BORETTSLAG II

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1 Bygninger

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

Note 2 Plentraktor

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

Note 3 Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,8 %/nedbet 2037
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,8 %/nedbet 2041
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,8 %/nedbet 2048
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 88.310 til store leiligheter med kr 208.870.

Note 4	**Personalkostnader**	**2024**	**2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2025**
	Vaktmesterlønn	kr 421 585	kr 273 886		
	Vikartjeneste	kr 298 007	kr 328 511		
	Telefon: innberettet for fri tlf	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr 1 802	kr 555		
	OTP	kr 25 691	kr 25 223		
	Påløpne feriepenger	kr 60 582	kr 60 469		
	Arbeidsgiveravgift	kr 134 294	kr 110 014		
		kr 946 353	kr 803 050	kr 900 000	kr -

Note 5	**Andre driftskostnader**				
	Gårdsutstyr	kr 14 289	kr 33 038		
	Snørydding	kr 49 455	kr 45 953		
	Skadedyrbekjempelse	kr 36 255	kr 32 082		
	Husleieservice	kr 121 468	kr 117 339		
	Containertømming/søppel	kr 117 433	kr 93 154		
	Andre honorarer	kr 21 725	kr 3 235		
	Telefon	kr 14 098	kr 14 236		
	Andre kostnader	kr 77 003	kr 79 369		
	Annonser	kr 1 688	kr 1 688		
	Gaver	kr 12 180	kr 17 402		
	Velferdsmidler	kr 12 800	kr 7 864		
	Bankgebyr	kr 18 439	kr 14 066		
		kr 496 833	kr 459 426	kr 500 000	kr -

LINERUD BORETTSLAG II						
Fortsettelse noter til regnskap 2024						
Note 6	**Disponible midler**					
	Disponible midler 01.01.24	kr	2 848 210			
	Resultat 31.12.24	kr	1 248 541			
	Korrigering depositum garasjer	kr	20 000			
	Låneopptak	kr	-			
	Avdrag lån	kr	-2 826 126			
	Avskrivning	kr	-			
	Endring disponible midler	kr	-1 557 585			
	Disponible midler 31.12.24	**kr**	**1 290 625**			

Linderud Borettslag II			
Regnskap år 2024			
Vaskeri			**2024**
Inntekter			kr 109 450
Utgifter:			
Flere reparasjoner		kr 82 468	
Utgifter totalt			kr 82 468
Overskudd vaskeri			**kr 26 982**
Garasjer			
Inntekter ved garasjeleie			kr 593 803
Ladeinntekter el-bil			kr 243 704
Inntekter totalt			**kr 837 507**
Utgifter:			
Montert ladestasjoner		kr 450 000	
Reparasjoner og utstyr		kr 9 058	
ICE		kr 1 785	
Utgifter totalt			**kr 460 843**
Overskudd garasjeregnskap			**kr 376 664**

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag Ii

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag Ii som viser et overskudd på NOK 1 248 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Dybdeundersøkelse av fuktinntrengning ved trappene ned til kjeller ved nr. 14-18.	2	25 000				
2	Full utskifting av grunnmursplast og drenering, alle bygg.	TGIU					
3	Feste grunnmursplasten der den ikke er tilstrekkelig festet mot grunnmuren	2	60 000				
4	utbedre fuktsikring langs yttervegg mot fyrrommet ved Statsråd Mathiesens vei 12.	2		20 000			
22	*Bæresystem*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
23	*Yttervegger*	2					
	Tiltak						
1	Foreta kontroll av fasader og balkonger på værutsatte steder.	2		70 000			
2	Utbedre gavlvegger mot sør, med beslag der dette mangler og rette på de som kan være løse eller bøyde.	2		130 000			
3	Utskifting av fasadekledning, vinduer, balkongdører og utvendige boddører	2				45 000 000	
4	Reparasjon av skader på gavlvegger.	2			80 000		
5	Etablering av vern på gavlvegger for å hindre flere påførte skader.						70 000
24	*Innervegger*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	1					
	Tiltak						
1	Overflatebehandle gulv i tekniske rom og bytte gulvbelegg.	2			250 000		
26	*Yttertak*	2					
	Tiltak						
1	Ny taktekking, sluk, beslag og kledning på maskinrom for heis på blokker.	1				5 400 000	
2	Skifte skadet del på drager i utstikkende tak over inngangsparti, ca. halvparten av takene.	2	240 000				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*						
	Tiltak						
1	Forbedre feste av stige og kontrollere pipe.	3	50 000				
28	*Trapper og balkonger*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak utover at balkonger kontrolleres i tiltak 23.1.	1					
29	*Dokumentasjon bygg*	1					
	Tiltak						
1	Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.	2	X				
	Sum		375 000	220 000	330 000	50 400 000	70 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		56 250	33 000	49 500	7 560 000	10 500
	Mva 25 %		107 813	63 250	94 875	14 490 000	20 125
	Sum bygning		**540 000**	**320 000**	**470 000**	**72 450 000**	**100 000**

ID 1364

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
3	**VVS**							
31	*Sanitær*		1					
	Tiltak							
1	Kontroll av samtlige taksluk, vurdere installasjon av varmekabel i sluk / nye taksluk med integrert varmekabel (Aiwell e.l).		2		25 000			
2	Kontroll av rørisolasjon i kjeller mht. asbestinnhold.		2		10 000			
32	*Varme*		1					
	Tiltak							
1	Nærmere undersøkelse av eksisterende stigerør for radiatorkurser.		TGIU		100 000			
2	Utskiftning av resterende eldre radiatorer og termostatventiler.		2			2 000 000		
33	*Brannslukking*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
36	*Luftbehandling*		1					
	Tiltak							
1	Utskiftning av avtrekksvifter til moderne, tidsriktig system.		2			1 500 000		
2	Installere avfukteranlegg i kjelleren med tilstrekkelig lufttilførsel via vifter i vegglivet		2			1 000 000		
3	Åpne veggventiler som er tette/lukket. Ingen kostnad avsatt.		2	x				
38	*Dokumentasjon VVS*		1					
	Tiltak							
1	Oppdatere FDV-dokumentasjon i et sporbart system.		2	x				
	Sum			0	135 000	4 500 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	20 250	675 000	0	0
	Mva	25 %		0	38 813	1 293 750	0	0
	Sum VVS-anlegg			**0**	**190 000**	**6 470 000**	**0**	**0**

ID 1364

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4	**Elkraft**						
41	*Basisinstallasjon for elkraft*	1					
	Tiltak						
1	Sanering av kabler som ikke er i bruk.	2		80 000			
42	*Høyspent forsyning*						
	Tiltak						
1	Ikke vurdert.						
43	*Lavspent forsyning*						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
44	*Lys*	1					
	Tiltak						
1	Gradvis utskifting av lysarmaturer i felles områder, kjeller, garasjer m.fl. til LED-belysning	2	20 000	300 000	300 000	900 000	
2	Skifte nødlyset for høyblokkene, i felles arealer, til moderne LED belysning	2		400 000			
45	*Elvarme*						
	Tiltak						
1	Det er fjernvarme, ref. post 32.						
46	*Reservekraft*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant						
49	*Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)*	2					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
	Sum		20 000	780 000	300 000	900 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		3 000	117 000	45 000	135 000	0
	Mva 25 %		5 750	224 250	86 250	258 750	0
	Sum Elkraft		**30 000**	**1 120 000**	**430 000**	**1 290 000**	**0**

ID 1364

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Brannalarmanlegg i trappeoppganger, fellesarealer og i leiligheter.		2		2 300 000			
55	*Lyd- og bildesystemer*		1					
	Tiltak							
1	Fjerne alt av gamle tv og datakabler		2			50 000		
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke vurdert.							
	Sum			0	2 300 000	50 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	345 000	7 500	0	0
	Mva	25 %		0	661 250	14 375	0	0
	Sum Tele og automatisering			**0**	**3 310 000**	**70 000**	**0**	**0**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ID 1364

Oppdragsnr.: 139017
Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan
Dato: 26.09.2022

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Linderud Borettslag II

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**						
71	*Bearbeidet terreng*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
72	*Utendørs konstruksjoner*	1					
	Tiltak						
1	Nærmere undersøkelse av betong ved nr. 18, over Statsråd Mathiesens vei 12.	TGIU	25 000				
2	Oppføring av garasjer med bedre tilpasning for dagens behov.						8 000 000
73	*Utendørs røranlegg*						
	Tiltak						
1	Se beskrivelse i post 31 for tilstand taknedløp og taksluk.						
74	*Utendørs elkraft*	1					
	Tiltak						
1	Skifte lyspunkter på gamle mastene.	2			80 000		
76	*Veier og plasser*	1					
	Tiltak						
1	Reasfaltering og utjevning av hull og synk på asfalterte veier.	2				900 000	
77	*Parker og hager*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
	Sum		25 000	0	80 000	900 000	8 000 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		3 750	0	12 000	135 000	1 200 000
	Mva 25 %		7 188	0	23 000	258 750	2 300 000
	Sum utendørs		**40 000**	**0**	**120 000**	**1 290 000**	**11 500 000**
	TOTALSUM (Alle fag)		**610 000**	**4 940 000**	**7 560 000**	**75 030 000**	**11 600 000**

ID 1364

Forslag

Forslag 1 **Endring av vedtekter**
Forslagsstiller: **Styret**

I situasjoner der både styremedlem og varamedlem for en boligblokk over lengre tid ikke kan utføre vervet sitt (f.eks. reisefravær, sykdom, flytting fra borettslaget) kan styret utnevne et varamedlem som stedfortreder for inntil 3 måneder.
Ved behov kan utnevnelsen fornyes med 3 måneder av gangen.

Dette foreslår som nytt punkt i vedtektene - §11.1 h.
For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall, ref. §14.

Forslag 2 **Trine Tinglum**
Forslagsstiller: **Styret**

Jeg savner gode låsbare sykkelboder. Spesielt for oss som har elsykler. Disse er tunge og dyre, og det er utfordrende å sette dem i felles sykkelbod som allerede finnes. Jeg ønsker at det kan bygges noen sykkelboder som kan leies av interessenter, akkurat slik som det gjøres med garasjer i dag. Hvis man også fikk lagt inn ladestasjoner, vil man også slippe å ta med batteri inn i leilighetene, som vil forebygge brann.

Styrets kommentar til forslaget:
Styret er positiv til forslaget, men ønsker en kartlegging av behovet og hvor sykkelbodene eventuelt skal kunne settes opp.

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Ikke på valg

Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Ikke på valg
Varamedlem	Mette Fjeldly	Ikke på valg

Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem	Sahlia Sezen	Velges for 2 år
Varamedlem	Christina Johansson	Velges for 2 år

Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem	Tore Botne	Velges for 2 år
Varamedlem	Asle Mandt	Velges for 2 år

Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem	Abdurahim Gunaydin	Ikke på valg
Varamedlem	Per Ivar Alme	Ikke på valg

Valgkomitè:

Gro Brenden	EMv. 32	mobil 922 06 629	Velges for 1 år
Arlid Hønsvik	EMv. 26	mobil 93645801	Velges for 1 år
Øyvind Gerhardsen	EMv. 22	mobil 993 99 346	Velges for 1 år
Benjamin Bagheri	EMv. 18	mobil 959 73 386	Velges for 1 år

Oslo 02.03.2025

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE						
RESULTATREGNSKAP						
Driftsinntekter:		**2024**			**2023**	
Leieinntekter		kr 127 620			kr 123 972	
Renteinntekter		kr 5 250			kr 1 665	
Sum driftsinntekter		**kr 132 870**			**kr 125 637**	
Driftskostnader:						
Vedlikehold/skadedyravtale	Note 1	kr 33 479			kr 27 750	
Kommunale avgifter		kr 4 687			kr 3 800	
Bankgebyrer		kr 158			kr 40	
Sum driftskostnader		**kr 38 324**			**kr 31 590**	
Årsresultat		**kr 94 546**			**kr 94 047**	
Årsoppgjørsdisposisjoner						
Andel L I		kr 10 703			kr 10 647	
Andel L II		kr 38 354			kr 38 151	
Andel L III		kr 10 703			kr 10 647	
Andel L IV		kr 34 786			kr 34 602	
		kr 94 546			**kr 94 047**	
Note 1 - Vedlikehold						
Rentokil - skadedyravtale og rep strømtilførsel		kr 33 479			kr 27 750	
Sum		**kr 33 479**			**kr 27 750**	
BALANSE PR. 31. DESEMBER						
EIENDELER						
Omløpsmidler:						
Bank		kr 235 224			kr 140 678	
Sum eiendeler		**kr 235 224**			**kr 140 678**	
EGENKAPITAL OG GJELD						
Annen egenkapital						
Andel Linderud I		kr 26 628			kr 15 925	
Andel Linderud II		kr 95 425			kr 57 071	
Andel Linderud III		kr 26 628			kr 15 925	
Andel Linderudveien		kr 86 543			kr 51 757	
Sum egenkapital		**kr 235 224**			**kr 140 678**	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**kr 235 224**			**kr 140 678**	
	Oslo, 08.01.24					
	31.12.24					
	Ole Jørgen Hernæs /s/					
	Linderud Borettslag II					
Aseel Mahmoud /s/	Ole Dorholt /s/				Eli Enger (s/	
Boligsameiet Linderud I	Boligsameiet Linderud III				Linderudveien Boligsameie	

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 955592611

Faktura #125752

[redacted]
Erich Mogensønsvei 22
0594 Oslo

Linderud Borettslag II
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	125752
Fakturadato	01.01.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	3 300,00
Forfallsdato	01.01.2026
Bankkonto	[redacted]
KID	100000068001257521

Gjelder (121) L414 - Andel 104 for periode 2026.01.01 til 2026.01.31.

Felleskostnader	1 613,00
Lån	434,00
A konto varme / varmtvann	700,00
Heislån	358,00
Internett fellesavtale 1 Gb/s - ATMcom	195,00

[redacted] **Totalt 3 300,00**

Forfallsdato: 01.01.2026

Fakturanummer: 125752
Dato: 01.01.2026

Lisa Lyshaug Alpers
Erich Mogensønsvei 22
0594 Oslo

Linderud Borettslag II
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000068001257521 Totalt 3 300,00 [redacted]

Lisa Lyshaug Alpers
Erich Mogensønsvei 22
0594 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Linderud Il Borettslag
Organisasjonsnr: 955592611

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	326
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	2611
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	2300
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	88310
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Lisa Lyshaug Alpers
(121) L414 - Andel 104
Eiertid: Fra 2024-07-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

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

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

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

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

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

Borettslag:	**Linderud Borettslag II - Org nr. 955 592 611**			**gnr. 88 bnr. 300**
Adresse:	Erich Mogensønsvei nr.	22	Leil.nr:	414
Eier:	Lisa Lysthaug Alpers			
Felleskostnader:	Se vedlagte kopi av faktura.			
Restanse:	felleskostnader ajour pr. 31.01.2026			

Konto for betaling av restanse husleie: 1506.42.08753

Økning av husleie etc: Nei

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andelsbrev nr:	104	Pålydende	kr	100
Partialobl. nr.	104	Pålydende		7.700

Borettslaget er innmeldt Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.:	Pr. 31.12.2024		Se vedlegg - Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen
Eierskiftegebyr:	kr	6 000	inkl. mva. - Faktura ettersendes.
Megleropplysninger:	**kr**	**3 000**	inkl. mva - Faktura ettersendes.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	kr	7 500	inkl. mva. - Faktura ettersendes.

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

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

Vennligst informer nye eiere om hjemmesiden til borettslaget.

Oslo, 12.01.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon. Ark 1

Arbeidsted 88/1 Linderud — Journal nr. 61/2367 — Type nr. 5-9-10-11a-12-13-14-15-16

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I,IV,V,VI,VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. før dekket over kjeller støpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Plan for grøntanlegg med lekeplasser tørkepl. og plasser for biloppstill. (1 pr.leiligh. være godkjent)
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
pers.

J.S.Platou

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Approbasjon. Ark 1

Arbeidssted	88/1 Linderud S.3	Journalnr. 61/2367	Tegn. nr. 8-9-10-11-12-13-14 15-16
Arbeidets art	Boligblokk (skivehus i 12 etg)	Innlevert 21/7-61	
Bygningens art			
Byggherre	Statstjenestemennenes Boligbyggelag v/sos.inspektør Skaug, Poststyret, Dronningensgt. 15. Oslo.		
Byggemelder	Arkitekt P.S. Platou, Rådhusgt. 23.		

Dato 19. september 1962 JRP/Krw

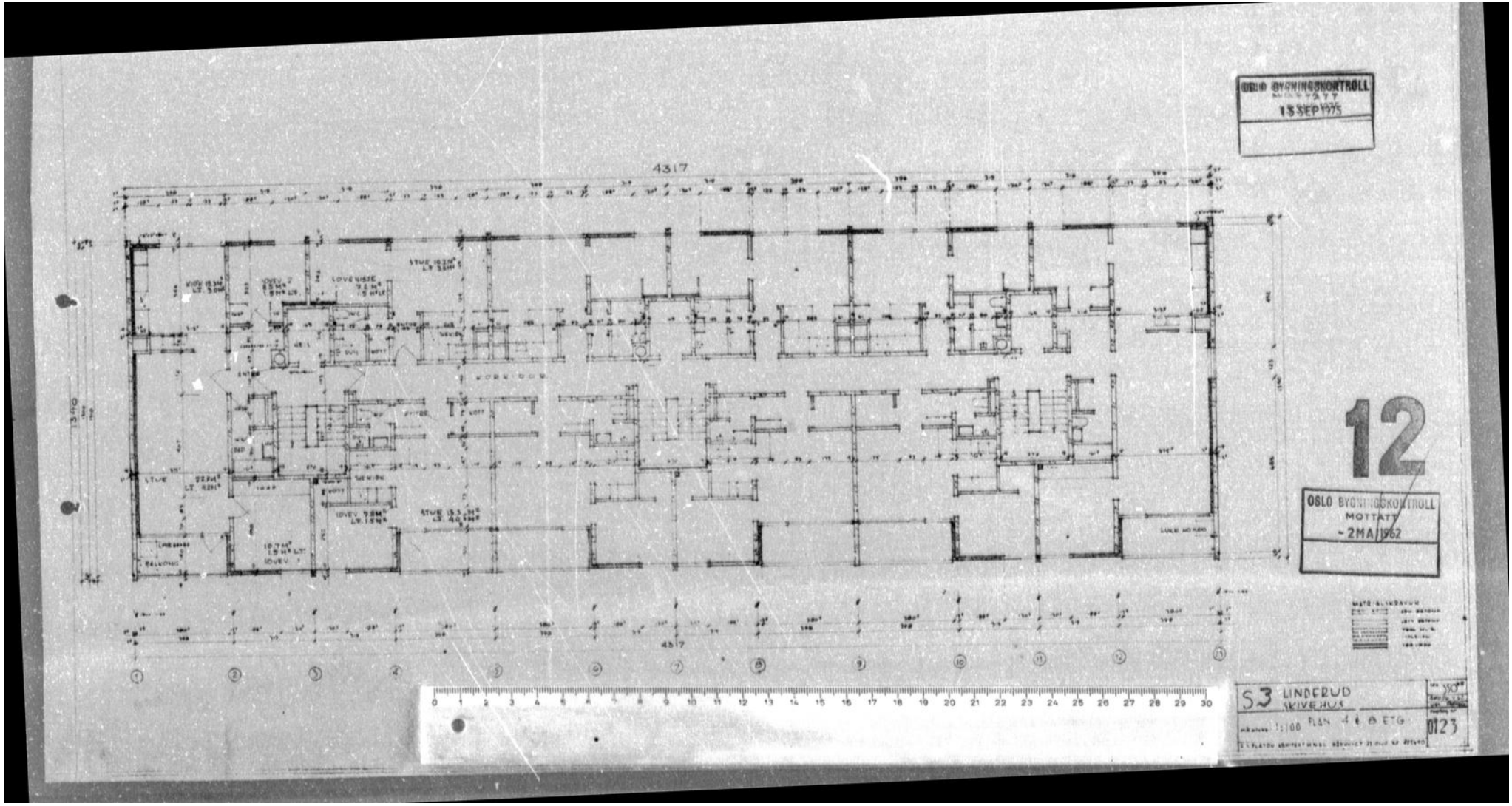
Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådets vedtak av 30/8 1961, sålydende:

" Anmeldelsene godkjennes i sine hovedtrekk på de betingelser som er stillet av helserådet og brannvesenet, og som bygningskontrollen vil stille i forbindelse med approbasjonen.
Det forutsettes at bygningenes størrelse og høyder er overensstemmende med den av byplanrådet vedtatte plan. (Byplankontorets uttalelse må foreligge).
Grave eller byggetillatelse må ikke gis før bebyggelsesplanen er stadfestet.
I henhold til bygningsvedtektens § 114.5 bestemmes det at bygningen ikke skal ansees som trebygning, selv om ytterveggene ikke i sin helhet er oppført av brannfaste materialer.
Bygningsrådet vil ikke motsette seg at det kun installeres en heis i hvert trappehus på betingelse av at byggelagets styre avgir erklæring om at det påtar seg ansvaret for mulige ulemper ved ordningen, og på betingelse av at heisen utføres som "Omnibusheis" og at heisstørrelsen økes, slik at det blir plass til en sykebåre.
Heisvegg mot leilighet må lydisoleres tilstrekkelig. Forslag må sendes inn.
Det må være dør mellom stue og entre av hensyn til trappestøyen.
Bearbeidete tegninger må sendes inn.
Det må sørges for tilstrekkelig parkeringsplasser, utendørs tørkeplasser og lekeplasser for barn. Beplantningsplan med redegjørelse for dette må innsendes.
Utendørs farger og fasadematerialer må framlegges til godkjennelse av bygningssjefen i god tid."

Gjenparter av helserådets og brannvesenets uttalelser vedlegges.
Hyblene må kun leies ut til enslige personer.
Bodene må omarbeides etter den nye fordeling av leilighetene (64 treroms og 16 hybler).
Korrigerte tegninger må innsendes.
Det må settes opp en plan for fellesantenner for radio og fjernsyn.
Ang. beliggenheten vises det til områdekartet med byplansjefens påtegning av 29/8-62 (vedheftet). Byplankontorets uttalelse av 29/8-62 vedlegges i gjenpart. Byplankontoret har den 18/9-62 meddelt at bebyggelsesplanen er stadfestet av departementet.

Fortsettes


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1975
4317
12
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-2MA 1962
S3 LINDERUD
SKIVEHUS
PLAN 4 & 5 ETG
0123

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2023
	201614074 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	ERICH MOGENSØNS VEI 22	Eiendom:	88/300/0/0
Tiltakshaver:	LINDERUD BORETTSLAG II	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erich Mogensøns vei 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis i eksisterende sjakt, mottatt 17.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614074			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - plassering heis			1/9
Heistegninger			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavlfasader

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Erich Mogensens vei 20-24	Gnr.88,bnr.300+286	81/765

Byggherre

Linderud BRL 2
Erich Mogensens vei 12

OSLO 5

Ansvarshavende

Svein Berg
Torggt. 1 B

3501 HØNEFOSS

KV/LJ

Dato
16. desember 1981

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

For bygningssjefen

KV.
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Byggetillatelsens nr.

Arbeidssted: Linderud v Skivelms 3

Journalnr.

Tegn.nr.

Arbeidets art: 3 stk. personheiser, kollektiv for ned

Bygningens art

Bygg.nr.

Byggherre: Statsfunksjonærenes Boligbyggelag

Byggemelder

Kontrollen med heisanlegg J.nr. 103-04-05/63 OSLO

Last : 6 personer Hast.:0.75 m/sek.

Heisene skal gå i støpte sjakter fra kjeller til 13. etasje med 14 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes en-fløyede pressede ståldører.
Ildfast maskinrom ligger rett over sjakten.
Heisstoler av tre med en åpning uten grinder, bevegelig gulv og terskel.
Anmeldelsene kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISA[illegible]
OSLO 24/9 1963
W. J

JSP/Krw
Sendes tilbake til Kontrollen med Heisanlegg.
Heisanmeldelsen stemmer overens med godkjent byggemelding.

Oslo bygningskontroll, den 4. oktober 1963

J.S.Platou
distr.arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidsted	53	Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidets art		Inntj.vert	
Bygningens art			
Byggherre			
Byggenelder			

13 JAN 1965
A. Larsen

AHj/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll.xx

Ikke noe å bemerke.

Oslo helserråd, 20. januar 1965.

J. Nissen.
b.

A. Hjelmerud.

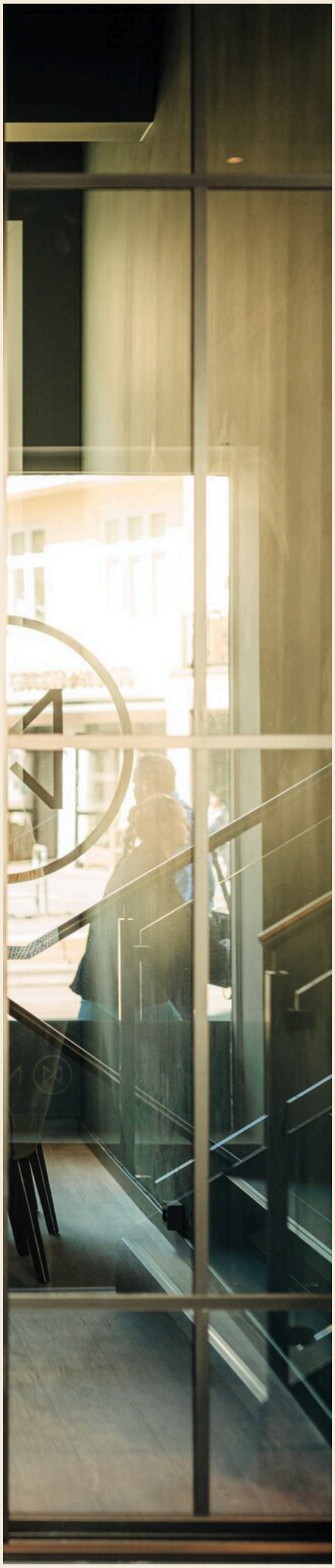
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JAN 1965

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

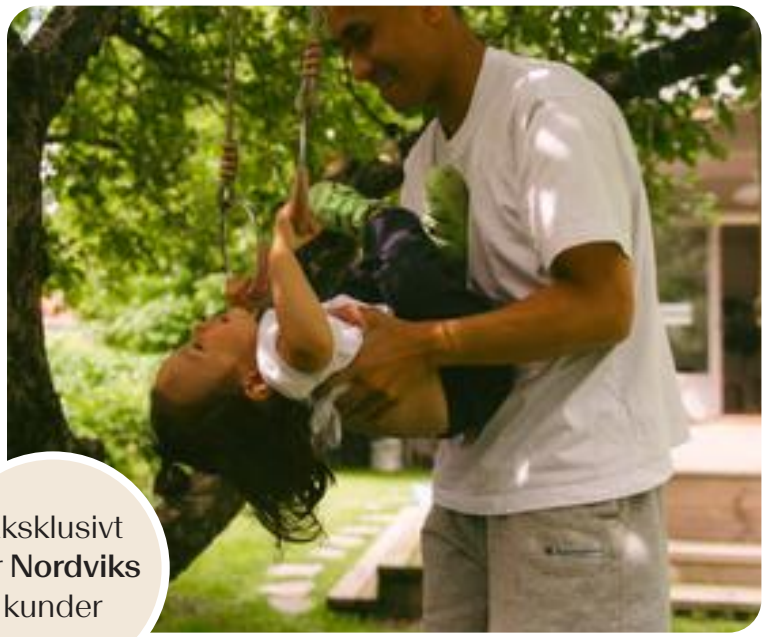


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erich Mogensøns vei 22 0594 OSLO
Matrikkel: Gnr 88, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322