NORDVIK

Armauer Hansens gate 6B

1 soverom | 98 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Armauer Hansens gate 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående oppussingsobjekt over 2 plan - Peis, generøs takhøyde og store vindusflater - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**9 909 088,-**
Fellesgjeld	**399 592,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 893,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Andel**

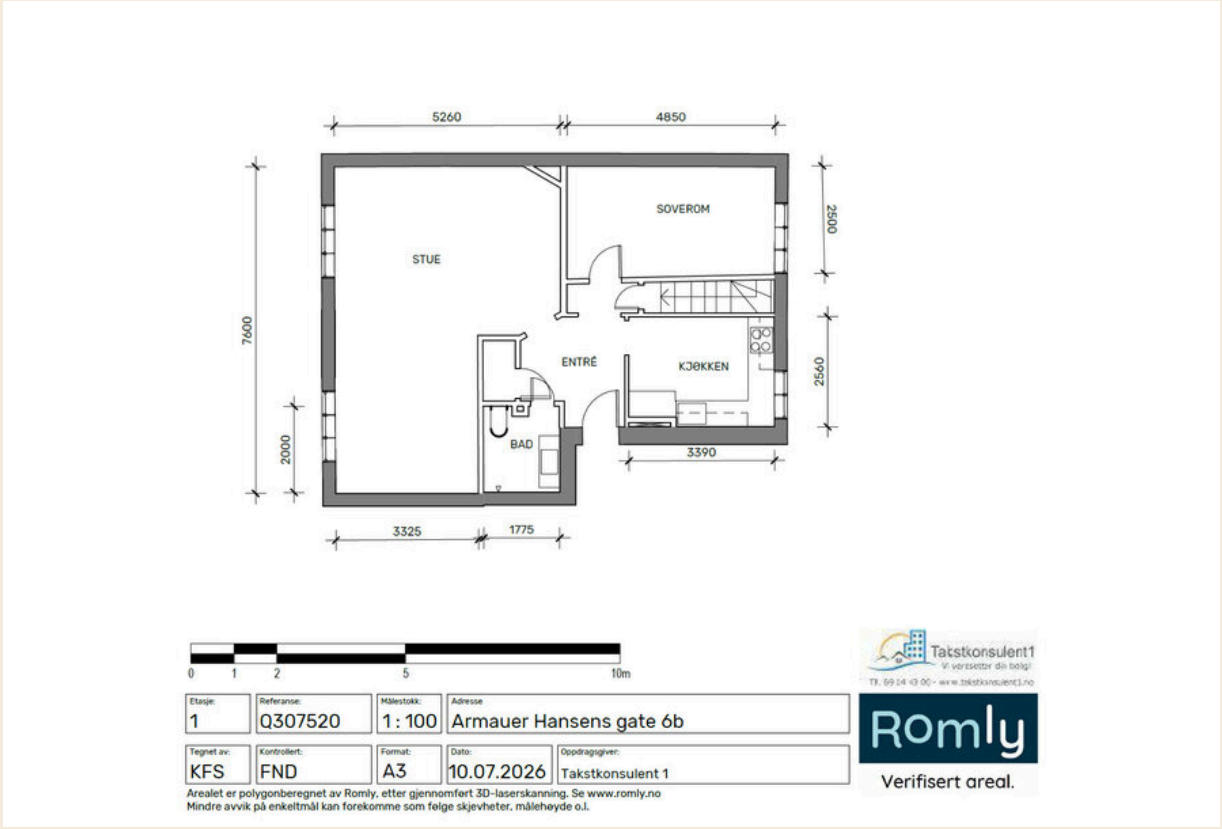
Kort fortalt

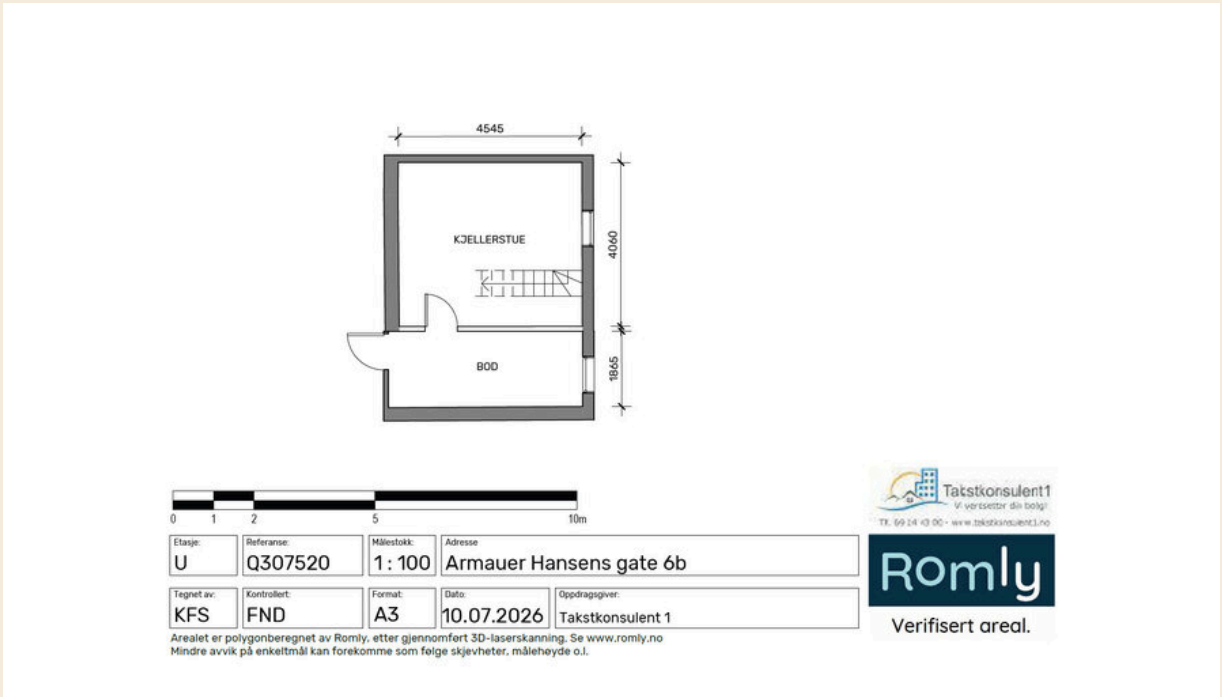
Velkommen til Armauer Hansens gate 6B. Et spennende oppussingsobjekt med etterspurt beliggenhet i Lindern Hageby! Leiligheten har gjennomgående planløsning og strekker seg over to plan. Hovedetasjen består av en stor stue, kjøkken, soverom, bad og entré. Mellom kjøkkenet og soverommet finner du trappen ned til kjellerstuen med videre tilgang til en romslig bod. Leiligheten har flotte kvaliteter som store, klassiske vinduer, generøs takhøyde og peis.

- Romslig 2(3)-roms med separat kjøkken
- Gjennomgående planløsning
- Generøs takhøyde på 2,79 m
- Peis
- Høy 1. etg
- Klassisk bygård fra 1920
- Fellesvaskeri og sykkelbod
- God vedlikeholdshistorikk i borettslaget
- Attraktiv beliggenhet i Lindern Hageby

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm





Kjeller
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm



















































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0231/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO
Gnr 220, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 162 i Lindern Kv 3 Borettslaget, org.nr. 954578178

Selger
Runa Synnøve Myrdal

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
399 592,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 899 592,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 909 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 918 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 98 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Kjellerstue, og bod
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 70 kvm.

Solforhold
Sol store deler av dagen.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje går over to plan.

1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Kjeller: Kjellerstue og bod.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk entré med tilgang til en innvendig bod, samt boligens øvrige rom.

Stue
Boligen har en stor stue med peis, og plass til både sofaseksjon og spisestue. Rommet har fin utforming som gir fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater og generøs takhøyde på ca. 2,79 meter gir en fantastisk romfølelse.

Kjøkken
Separat kjøkken av god størrelse. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Bad med fliser på vegger og gulv, og himling med panel, og innfelt downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Badet

er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Rommet har naturlig avtrekk.

Soverom
Soverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaring.

Kjellerstue
Leiligheten har en stor kjellerstue med plass til sofa, kontor og tilhørende møblement. Takhøyden i kjellerstuen ble målt til 2,09 meter.

Bod
Fra kjellerstuen er det direkte adkomst til en stor bod.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet på 80 tallet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble etablert på 80 tallet med ny membran og nye rør.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har dokumentasjon. Usikker på hvem som utførte arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe og tak ble renovert i 2022/23 i regi av borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør ble skiftet i kjeller i regi av borettslaget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad på 80 tallet. Leiligheten ble delt opp for å kunne etablere bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipeløpet ble sjekket i 2022.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vindu - kjeller: Kjellervinduene er malte og har koblet glass.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Eier opplyser at stubloftsleire er fjernet og isolert på nytt. Det er ikke mottatt dokumentasjon på denne.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe og peis med innsats i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Overflater, generelt
Det er påregnelig med modernisering/oppussing. Leiligheten har tydelig tobakklukt.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør moderniseres eller pusses opp etter behov. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell standard. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av tiltak ut fra egne ønsker og behov. Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt overflatebehandling for å fjerne tobakklukt. Vedvarende tobakklukt kan gi redusert bokomfort og dårlig inneklima, samt være vanskelig å fjerne uten omfattende tiltak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp. Det er registrert forekomst av svartmugg i et hjørne av kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø. Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling. Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svertesopp/muggsopp og årsaken til dette bør utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller redusere fuktighet i rommet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseskader, forverring av inneklima og videre skade på bygningsdeler. Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svartmugg og utbedre årsaken til fuktproblemet i kjellerhjørnet, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for helseskader, dårlig innemiljø og videre skade på bygningskonstruksjonen.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert svelling i bunnplaten i benkeskapet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av bunnplaten for å hindre videre svelling og skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og mulig utvikling av mugg.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.
Konsekvens/tiltak: Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å føre avtrekksluft ut av bygningen eller i felles kanaler. Dersom dette ikke er godkjent, kan det medføre at ønsket ventilasjonsløsning ikke kan etableres, noe som gir økt risiko for dårlig inneluft og redusert bokomfort.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Innvendige avløpsrør
PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er registrert

at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG3
Vindu - kjeller
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

1. etasje - bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt tiltak for å fjerne svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller, samt kartlegge og utbedre årsaken til fuktproblemet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre soppvekst, forringelse av inneklima og mulige helsemessige plager. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør

utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av elektrisk varme og peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 893,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, vaktmester/portner, m.m.

Herav:
- Renter og avdrag: kr 998
- Dugnadsbidrag: kr 75
- Bredbåndsavgift: kr 290
- Renter og avdrag: kr 1 718
- Felleskostnader: kr 3 812

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 052 174,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 208 695,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

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

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

Borettslaget Lindern kv III har egen vaktmester/portner.

Borettslaget Lindern kv III har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent AS.

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester i borettslaget.

Oppussing av bad og rehabilitering av borettslagets røropplegg:
Det ble på generalforsamling 21.05.26 informert om at rør og bad må totalrehabiliteres innen overskuelig fremtid, senest innen 10 år. Det er innhentet en ny tilstandsvurdering på de vertikale rørene i borettslaget. Denne rapporten konkluderer med at selv om mange har pusset opp og fornyet badene i privat regi, så er det er det i flere tilfeller gjort uten å innhente tillatelse for lovpålagt arbeid i brannskillene, samtidig som eldre rør beholdes inne i veggene. Rapporten viser behovet for en felles rehabilitering i borettslagets regi. Styret ønsker å legge en plan for gjennomføringen av et fellesprosjekt, men samtidig ikke gå i gang med dette før det er absolutt nødvendig. Hvor mange år fram i tid dette fellesprosjektet kan vente er usikkert. Styret har i skrivende stund et 5 til 10-års perspektiv på dette. Vannskader som følge av lekkasjer fra gamle rør, vil være en indikasjon på når dette prosjektet må igangsettes. Styret vil i samarbeid med OBOS Prosjekt utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi. Når denne veiledningen er ferdig, vil det bli invitert til et beboermøte hvor både tilstandsvurderingen fra 2026, og veiledningen for oppussing av våtrom vil bli presentert og gjennomgått.

Ventilasjonssystemet – status etter rens:
Det er i perioden gjennomført rens av borettslagets ventilasjonskanaler. Samtlige leiligheter er besøkt med unntak av fem. Tilbakemeldingen fra utførende Aktiv Ventilasjon AS er at mange har montert elektriske vifter på bad, og tettet igjen tilluftsventilene (friskluft). Da fungerer ikke ventilasjonen som den er ment. Borettslaget har såkalt passiv ventilasjon fra byggeår. Det er i praksis ikke mulig å etablere et annet og moderne ventilasjonssystem, så det gjelder å få ventilasjonssystem et vi har til å fungere så effektivt som mulig for alle. Den eneste måten å få det til på er å fjerne alle el-vifter og kjøkkenventilatorer tilkoplet hovedkanal eller yttervegg. Tilluftsventiler åpnes evt. lages i yttervegg. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om gjennomføringen av dette.

Leilighet i eget eie (portnerleilighet):
Styret vil i neste periode utrede om det er lønnsomt å selge leiligheten borettslaget eier i Armauer Hansens gate 6. Det er flere ting som må vurderes i denne sammenheng, herunder oppnåelig salgssum, gevinstbeskatning, konsekvenser for portnerordningen, netto salgsgevinst vs netto utleiegevinst ved utleie til markedspris, osv. Styret vil senest innen neste års generalforsamling konkludere i denne saken.

Rehabilitering og større vedlikehold
2013 - Utskiftning av dører, loft og kjeller inkl dørpumper og låser
2014 - Rebhabilitering av pipeløp og skorsteiner. Utskiftning av vinduer
2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig
2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter
2017 - Branntetting fellesararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger
2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)
2020 - Lekeplass og utstyr
2023 - Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger (ferdig 2024). Overflatebehandling inngangspartier
2024 - Rengjøring av skorsteiner og pipeløp
2025 - Rens av ventilasjonskanaler

Årsmøtedokumentene fra 2026 er vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
De andre andelseierne har forkjøpsrett. Ved overdragelse av midtleiligheter har naboleilighetene prioritert forkjøpsrett. Den prioriterte forkjøpsretten gjelder bare i de tilfeller hvor hele eller deler av midtleiligheten skal sammenføyes med naboleiligheten(e).

Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 399 592,-pr. 27.07.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 27.07.2026: 13 479 507
Andel av saldo: 110 963
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 281
Saldo per 27.07.2026: 35 062 032

Andel av saldo: 288 630
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.11.2049)

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 60,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsirking ASA
Polisenr. 82157370

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 754 kvm (Festetomt)
Borettslaget Lindern kvartal 3 betaler en årlig festeavgift på kr 190 020.

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, usjenert og sentralt boligområde i Lindern Hageby i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Dette er et etterspurt nabolag midt i hjertet av Oslo. Gården ligger tilbaketrukket i stille gate med en flott bakgård skjermet for trafikk. Bakgården byr på grønne og flotte fellesarealer med hyggelige sittegrupper, beplantning, lekearealer m.m. Området er sentralt med særpreget bebyggelse i engelsk stil. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Dette er fantastisk område med store grønt arealer og flotte bygg med mye særpreg.

Det er nærbutikk i naboborettslaget, samt på hjørnet Geitmyrsveien og General Birchs gt. I Fayes gate finnes blomsterbutikk. I Thereses gate er det minimarked, vinmonopol og flere restauranter og kaféer. Av gode restauranter nevnes Ansjosen, Smalhans, Schrøder, St. Lars, m.f.

Kort vei til Tannlegehøyskolen, Blindern, og Majorstuen. Det finnes flere barne-, ungdom- og videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Lett tilgjengelighet til resten av byen med nærhet til både buss og trikk. Her kan du ta deg 37-bussen mot Nydalen eller Helsfyr, og nærmeste holdeplass er Tannlegehøyskolen. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til holdeplassen Adamstuen. Her går det jevnlig både trikk og buss ned til sentrum hvor du har videre forbindelse med T-bane, og videre oppover til Grefsen stasjon. 20-bussen tar deg ned Majorstuen og Skøyen.

Det er flere grønne lunger i nærområdet som bl.a. Idioten, som ligger i bakkeskråningen mellom General Birchs gate og Anton Schjøths gate, St. Hanshaugen park og Stensparken, idylliske grøntområder som i dag fungerer som sosiale samlingspunkter. St. Hanshaugen park ble anlagt som en promenadepark i landskapsstil, med gangveier som slynger seg gjennom terrenget, svanedam, bekkeløp med bro, servering, og skulpturer. Ved festplassen i sydskråningen ligger en scene som brukes til konserter, utekino og andre arrangementer. Her finner du også St. Hanshaugen Parkservering som er åpent i sommerhalvåret. 15 minutters gange til Frognerparken og 20 minutter til Slottsparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1921. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innvendige forandringsarbeider i kjeller og 1. etg datert 1982.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. 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.

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/

- Pågående byggesaker -

Ole Jacob Brochs gate 1 A - bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202605839

Ole Jacob Brochs gate 9 - mulig ulovlig fasadeendring
Saksnummer: 202605940

Eugéne Hanssens gate 1 - bruksendring fra aldersboliger til bolig
Saksnummer: 202509239

Armauer Hansens gate 5 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer: 202603999

Linderngata 12 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202515765

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

301/220/6:
22.08.1955 - Dokumentnr: 306834 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,906
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

18.06.1954 - Dokumentnr: 305409 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

29.03.1921 - Dokumentnr: 900146 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GEITMYRSVN 60D - UTGÅTT

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning) Privatvisninger gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Kjøpshjelp kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-
Veiledningstime boligstyling ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 138 917,- 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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

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

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

Armauer Hansens gate 6B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	16 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	17 min 1.5 km

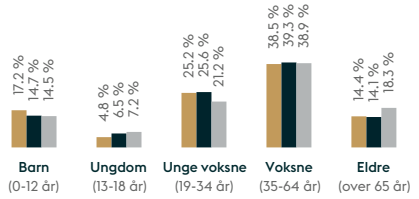
Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

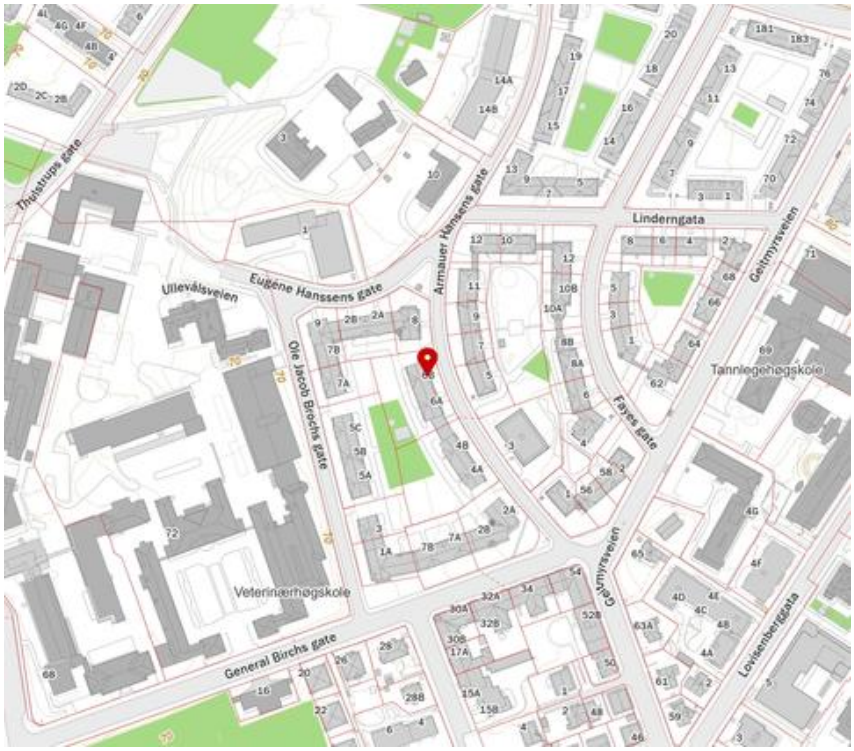
Sport

Idioten balløkke	5 min
Ullevålsvn. spesialskole	7 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Armauer Hansens gate 6B , 0455 OSLO OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 6

Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1803 **Referansenummer:** NC3468

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



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 1921. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1965.

Andelsleilighet - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1921. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Himlinger med malte flater. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,79 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med malt granittstein og tegl. Gulv med parkett og malt betonggulv. Takhøyden i kjellerstuen ble målt til: 2,09 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

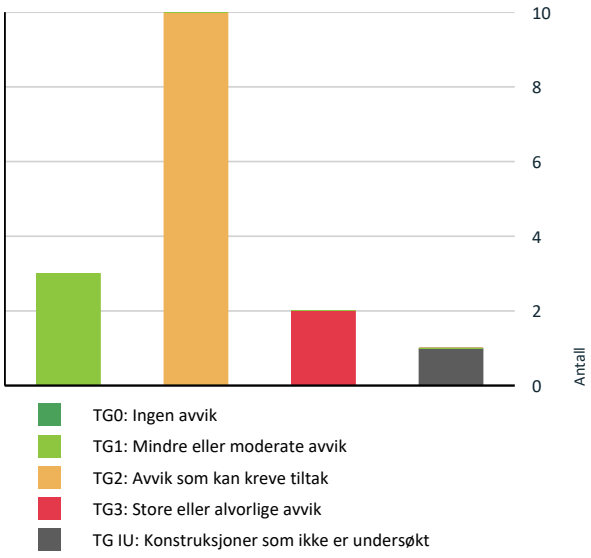
Andelsleilighet

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

Det forligger ikke tegninger i kjeller.

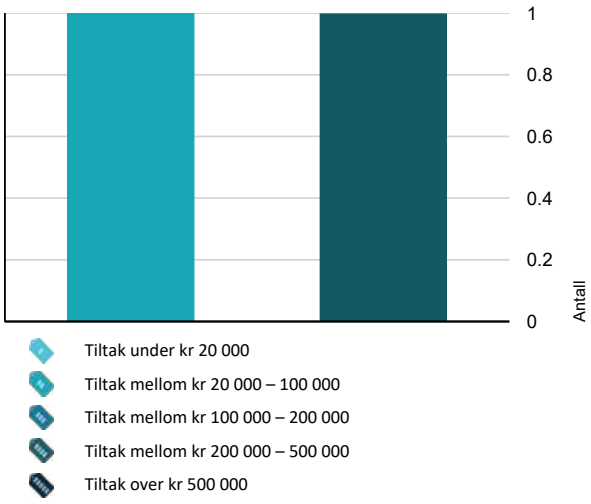
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu - kjeller	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater, generelt	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1921

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 Vindu - kjeller

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1921. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken: Gulv med parkett.

TG 2 Overflater, generelt

Beskrivelse

1. etasje: Himlinger med malte flater. Vegger med tapet. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,79 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med malt granittstein og tegl. Gulv med parkett og malt betonggulv. Takhøyden i kjellerstuen ble målt til: 2,09 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påregnelig med modernisering/oppussing.
- Leiligheten har tydelig tobakklukt.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør moderniseres eller pusses opp etter behov. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell standard. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av tiltak ut fra egne ønsker og behov.
- Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt overflatebehandling for å fjerne tobakklukt.

Vedvarende tobakklukt kan gi redusert bokomfort og dårlig inneklima, samt være vanskelig å fjerne uten omfattende tiltak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Eier opplyser at stubloftsleire er fjernet og isolert på nytt. Det er ikke mottatt dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann -/feievesen før bruk.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

• Det er registrert forekomst av svartmugg i et hjørne av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svertesopp/muggsopp og årsaken til dette bør utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller redusere fuktighet i rommet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseskader, forverring av inneklima og videre skade på bygningsdeler.

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svartmugg og utbedre årsaken til fuktproblemet i kjellerhjørnet, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for helseskader, dårlig innemiljø og videre skade på bygningskonstruksjonen.



Mugg/sopp synlig på vegg.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert tegn til aktivitet fra skadedyr/fuktkrevende insekter i kjeller. Omfang og eventuell skadeutbredelse er ikke fullt ut avklart ved visuell kontroll. Forholdet kan indikere fuktbelastning og/eller skjulte forhold i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt tiltak for å fjerne svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller, samt kartlegge og utbedre årsaken til fuktproblemet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre soppvekst, forringelse av inneklima og mulige helsemessige plager.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i bunnplaten i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av bunnplaten for å hindre videre svelling og skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og mulig utvikling av mugg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å føre avtrekksluft ut av bygningen eller i felles kanaler. Dersom dette ikke er godkjent, kan det medføre at ønsket ventilasjonsløsning ikke kan etableres, noe som gir økt risiko for dårlig inneluft og redusert bokomfort.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:
• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert ved bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Installasjonsår/sist totale rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt tiltak for å fjerne svertesopp/muggsopp på vegg i kjeller, samt kartlegge og utbedre årsaken til fuktproblemet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre soppvekst, forringelse av inneklima og mulige helsemessige plager.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

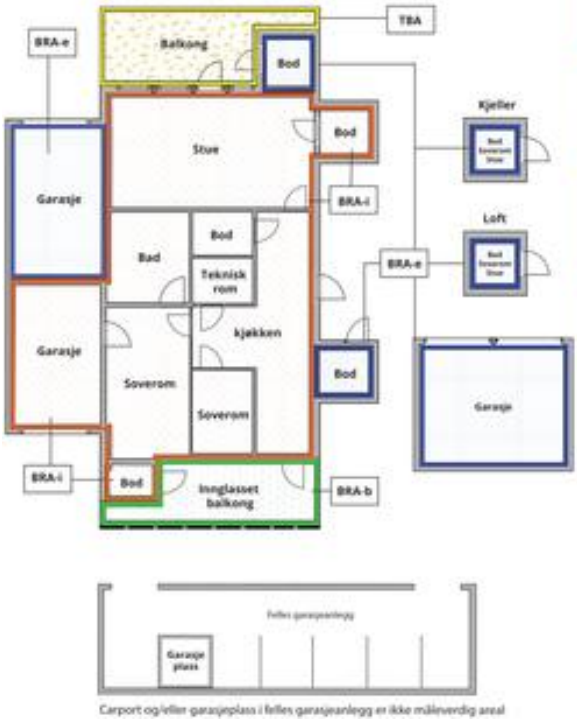
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	70			70	
Kjeller	28			28	
SUM	**98**				
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller	Kjellerstue, og bod		

Kommentar

Forklarende tekst til arealberegningen:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir på tegninger arealberegning med 2 desimaler, så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. Ved flere etasjer som her, rundes arealene av per plan før summering.
Tilstøtende kjellerbod inngår som en del av BRA-i, som det fremgår av tegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det forligger ikke tegninger i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Runa Synnøve Myrdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	6		0	1726.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Lindern Kv Iii . Org.nr. 954578178.
Oslo Kommune (Gjelder feste)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LINDERN KV III	954578178		BORETTSLAGET LINDERN KV III	Runa Synnøve Myrdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
162	78 701	*31.12.2025*	421 791	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82157370			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
3d-scan (Romly)			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

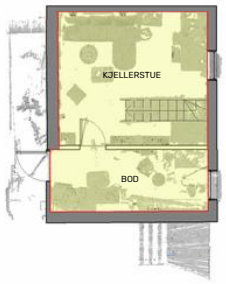
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

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.



0 1 2 5 10m

28,01 m² internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
U1	Q307520	1 : 100	Armauer Hansens gate 6b

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	10.07.2026	Takstkonsulent 1

Romly
Verifisert areal.



0 1 2 5 10m

70,12 m² internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
1	Q307520	1 : 100	Armauer Hansens gate 6b

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	10.07.2026	Takstkonsulent 1

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myrdal, Runa Synnøve	9578-5998-4-806415	2025-05-15 13:07:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0231/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Runa Synnøve Myrdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 1965

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet på 80 tallet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble etablert på 80 tallet med ny membran og nye rør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har dokumentasjon. Usikker på hvem som utførte arbeidet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe og tak ble renovert i 2022/23 i regi av borettslaget

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør ble skiftet i kjeller i regi av borettslaget

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad på 80 tallet. Leiligheten ble delt opp for å kunne etablere bad.

---

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

Eventuell kommentar: Pipeløpet ble sjekket i 2022

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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 uten boligselgerforsikring

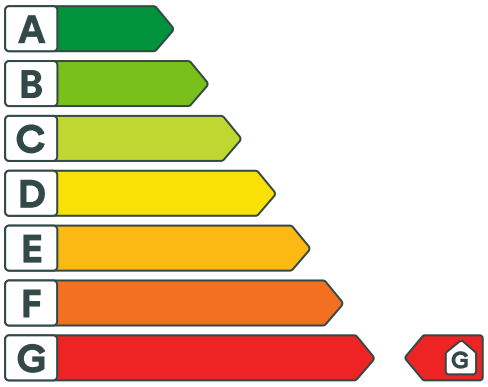
Oppdragsnummer: 36-0231/25

enova

Energiattest



Adresse **Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327250**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541872**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **397,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **397,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 956 kWh**



Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Armauer Hansens gate 6B, 0455 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Borettslaget Lindern Kv III

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 21.05.2026, kl 18:30

Sted: på Ila skole

Fougstads gate 10, 0173 Oslo

Det deles ikke ut papirversjon av innkallingen i møtet, så ta gjerne med en utskrift selv dersom du ønsker å ha papirene foran deg.

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III

Torsdag 21.05.2026, kl 18:30
på Ila skole

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv III

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om installering av låsbare smijernsporter

Styret ble ved forrige generalforsamling bedt om å utrede en forbedret sykkelparkeringsordning i borettslaget. I den forbindelsen har styret sett på ulike løsninger, og er kommet frem til at installasjon av smijernsporter ved alle fire inngangene til bakgården kan være et bedre og mer langsiktig alternativ enn en isolert oppgradering av sykkelparkeringen.

Med sikrede porter kan beboerne parkere sykler spredt rundt i bakgården nær sine egne innganger, kombinert med låsestativer, i stedet for å samle alt i ett felles skur. Tre av rommene i det som i dag brukes som sykkelskur kan med dette tilbakeføres til tørking av klær, slik de opprinnelig var ment, mens ett skur kan beholdes til sykkeloppbevaring for de beboerne som ønsker ekstra sikring av sykkelen sin.

Porter løser imidlertid mer enn bare sykkelparkeringsproblematikken. Bakgården er i dag åpen for alle, noe som har medført flere tilbakevendende utfordringer:

- ◦ Tyveri av sykler, akebrett, sykkelvogner, barnevogner og klesvask
  ◦ Uvedkommende og hunder som oppholder seg i bakgården
  ◦ Bud og andre som kjører inn og råkjører i bakgårdsområdet

- Begrenset trygghet for barn som leker der

En portløsning vil dermed komme samtlige beboere til gode – ikke bare de som bruker sykkel – og representerer etter styrets vurdering en mer helhetlig og langsiktig investering enn en ren sykkelparkeringsoppgradering.

Til sammenligning er en enkel oppgradering av dagens sykkelparkeringsløsning uten porter estimert til ca. kr 350 000 – uten at dette løser øvrige utfordringer knyttet til sikkerhet og trygghet i bakgården.

Beskrivelse av løsningen

Utforming

Portene tenkes utformet i smijern, tilpasset gårdens arkitektoniske stil – i praksis en større versjon av den eksisterende portløsningen ved dagens åpning, med samme uttrykk og materialbruk.

Borettslaget har innledet dialog med Byantikvaren for å sikre at den endelige løsningen er estetisk tilpasset gården og dens omgivelser. Dette er et viktig premiss for prosjektet, og den videre prosessen med valg av leverandør og utforming vil skje i tråd med de anbefalingene og eventuelle føringene som kommer ut av denne dialogen.

Adgangssystem

Uavhengig av alternativ utstyres samtlige porter med ringepanel ved hver port. Adgang vil kunne skje på følgende måter:

- Åpning av beboere på mobiltelefon eller via porttelefon
- Brikke eller kode via ringepanel fra utsiden
- Åpneknapp fra innsiden
- Vanlig nøkkel

For bileiere med parkering i bakgården vil det i tillegg kunne utstedes fjernstyrt åpner (ved motorisert løsning) eller nøkkel/brikke (ved manuell løsning). Porttelefoninstallasjonen ses i sammenheng med en generell oppdatering av det eksisterende porttelefonsystemet til oppgangene, som uansett begynner å bli ustabilt.

Alle som bor i borettslaget kan enkelt taste inn en kode på ringepanelet utenfor porten for å slippe seg inn, uten å være avhengig av å ha nøkkel eller brikke med seg.

To alternative løsninger

Borettslaget ønsker å bevare en åpen og imøtekommende atmosfære i bakgården – ikke bare for beboerne, men også for barn og naboer i kvartalene rundt som i dag kan ferdes fritt. Styret er bevisst at porter kan oppleves som en barriere, og at dette kan endre gårdens karakter. Hensynet til åpenhet har derfor vært et sentralt premiss i utredningen av løsningen, og begge alternativene nedenfor er utformet med dette for øye. Felles for begge er at portene er tiltenkt å stå åpne store deler av dagen. Forskjellen mellom alternativene handler i hovedsak om hvordan portene lukkes om kvelden – automatisk eller manuelt – og hvilke konsekvenser det får for kostnad, vedlikehold og den praktiske hverdagen for beboerne.

Alternativ A – Porter med elektrisk motor

Porter med elektrisk motordrift. Portene kan programmeres til å stå åpne på dagtid og lukkes automatisk på et fastsatt tidspunkt – for eksempel kl. 20:00 hver kveld. Bileiere kan åpne portene med fjernkontroll uten å forlate bilen.

Fordeler

- ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og lukkes automatisk om kvelden – ingen avhengighet av at beboere husker å lukke dem
  ◦ Enkel og praktisk inn- og utkjøring for bileiere via fjernkontroll
  ◦ Konsekvent og forutsigbar åpningstid uten behov for koordinering blant beboere
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter kl 20:00

Ulemper

- ◦ Høyere investeringskostnad
  ◦ Mer vedlikehold – motoriserte porter er mer teknisk komplekse og har ifølge flere leverandører kortere levetid og høyere driftskostnader

Alternativ B – Porter uten motor (manuell drift)

Manuelt betjente porter uten elektrisk motordrift. Portene kan stå åpne på dagtid og lukkes manuelt. Det forutsetter at beboere er kjent med en avtalt stengetid og lukker porten når de ser den stå åpen etter dette tidspunktet.

Fordeler

- ◦ Lavere investeringskostnad
  ◦ Enklere teknisk løsning – lavere vedlikeholdskostnader og lengre levetid
  ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og gi en åpen og imøtekommende atmosfære
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter at de er lukket
  ◦ Kan alltid oppgraderes med motor på et senere tidspunkt dersom behovet melder seg

Ulemper

- ◦ Krever at beboere aktivt lukker portene etter avtalt tidspunkt – forutsetter samarbeid og felles bevissthet
  ◦ Ingen automatikk: inn- og utkjøring med bil krever at man manuelt åpner og setter opp porten
  ◦ Risiko for at portene ikke konsekvent blir lukket om kvelden dersom rutinen ikke følges

Økonomi

Post

Alternativ A (med motor)

Smijernsporter

ca. kr 850 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 920 000

Alternativ B (uten motor)

Smijernsporter

ca. kr 450 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 520 000

Porttelefoninstallasjon kommer i tillegg, men ses i sammenheng med en nødvendig og uansett påkrevd oppdatering av det eksisterende anlegget til oppgangene, og prises separat.

Forslag til vedtak: Porter uten motor, manuell drift (Alternativ B): Generalforsamlingen vedtar installasjon av manuelle smijernsporter uten motordrift ved alle fire inngangene til bakgården, samt sykkelparkeringsstativer og porttelefon/ låssystem. Styret vil vurdere produkter og løsninger fra flere leverandører før prosjektet godkjennes og bestilles av styret.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at borettslaget starter med Alternativ B – porter uten motor. Dette gir en betydelig kostnadsbesparelse, enklere vedlikehold og lengre levetid på portene. Løsningen legger opp til at portene som hovedregel står åpne på dagtid, og at beboere oppfordres til å lukke dem etter et avtalt tidspunkt på kvelden. Dette vil ivareta ønsket om en åpen og imøtekommende atmosfære i gården, samtidig som bakgården sikres om natten.

Dersom erfaringene tilsier at motorisering er ønskelig, kan dette vurderes på et senere tidspunkt.

4.2 Forslag fra Anna Andrea Vik Aniksdal og Sindre Wam om vedtektsendring tilknyttet utbygging

I borettslag, slik som vi bor i, er loft, kjellere, oppganger og uteområder fellesareal. Dette gjelder også bodarealet. Alle har rett til å disponere bod, men man eier altså ikke arealet selv, det deles av fellesskapet. I vår gård er det vedtatt at vi som lag ønsker å legge til rette for salg av fellesareal til utbygginger, blant annet for å øke inntekter til borettslaget og redusere felleskostnader. I så tilfelle blir fellesarealet innlemmet i leiligheter, og først da er det i privat eie.

Utbygging av kjeller og loft er en svært bærekraftig måte å fortette indre by, og kvaliteten på *bolig*areal bør ha forrang over kvaliteten på *bod*areal. Det bør bygges boliger som blir gode hjem de neste hundre år også. I vår gård er noen deler av kjeller og loft langt bedre egnet som bolig enn andre. Dette fordi de har mer dagslys, de har mindre bærende konstruksjoner som må endres ved utbygging og de har en mer funksjonell beliggenhet. Når vi den seneste tiden har ønsket å bygge ut kjelleren direkte under vår egen leilighet har vi imidlertid fått problemer, og sitter fast mellom retningslinjer og vedtekter.

I gårdens retningslinjer for utbygging av kjeller og loft (vedtatt GF 2025) stadfestes det at dersom man får tilbudt en likeverdig (og like stor) bod, basert på objektive kriterier, så anses man ikke som berørt av utbyggingen, og må akseptere flytting av bod. Dette sikrer andelshavernes rett til å beholde en bod av samme størrelse, med samme fasiliteter og bruksvennlighet som den de opprinnelig hadde, men legger samtidig tilrette for utbygging av fellesareal i henhold til retningslinjene.

I gårdens vedtekter er dette annerledes formulert. Dette gir enkelte andelshavere rett til å motsette seg bodbytter uten saklig grunn, og dermed hindre utbygging, selv om

det er mer enn nok plass til alle. Forslagsstiller mener det må ligge innenfor styrets (som nøytral part i saken) mandat å fastsette om det foreligger saklig grunn til å nekte bytte av bod, såfremt alle øvrige krav mtp plassering, areal og brukbarhet er oppfylt.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres i tråd med sist vedtatte retningslinjer for utbygging fra 2025. Styret kan ved uenigheter avgjøre om en tilbudt bod er likeverdig den opprinnelige boden.

Vi foreslår at det gjøres en justering på vedtektenes paragraf 4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer f.eks slik:

Opprinnelig paragraf:

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer

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

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

VI FORESLÅR FØLGENDE ENDRING AV SISTE SETNING:

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at berørte bodeiere (iht til retningslinjene) i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det blir samsvar mellom vedtektene og retningslinjene på dette punktet. I retningslinjene pkt 2.7.2 så er «berørte bodeiere» omtalt på denne måten:

Berørt bodeier er de som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum. Det kan også gjelde de som får nytt bodareal med en mindre hensiktsmessig planløsning eller plassering. Det kan også være bodeiere som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller liknende i bod som blir berørt av utbygging.

Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen.

4.3 Forslag fra Marit Killi om ombygging av tørkebåser til sykkelgarasje og tørkebåser

Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser som vist på vedlagt tegning. Det blir 10 stk sykkelgarasjer, hver av disse har plass til en stor 3-hjuls lastesykkel. I bakkant blir det 5 stk låsbare tørkebåser med nettingtak. Bredde 2,4m og dybde 2,2m. Sykkelbodene leies ut med månedsleie med tilsvarende dobbelt av m2-pris som bilparkeringsplassene . Åpen bilplass er 12,5m2 (2,5x5m). Sykkelplass er 3,4m2 (1,2x2,8m), og er i egen garasje.

Forslag til vedtak: Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser som vist på vedlagt tegning.

Styrets innstilling: Styret har et eget forslag om låsbare smijernsporter, som det mener vil gi tryggere sykkelparkering, og som er tenkt kombinert med flere nye sykkelparkeringsplasser. Styret støtter derfor ikke dette forslaget i denne omgang.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vil bli presentert i møtet.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten

Se vedlagt tilbud for ny styreperiode ved ekstern styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Elling Ånneland og Mathias Stang ble valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anette Høst og Andrea Rebecka Sander

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer er på valg, og velges for ett år av gangen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 12.05.2026

Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Andrea Rebecka Sander
Varamedlem, Anette Høst

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Lindern Kv III

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Andrea Rebecka Sander
Varamedlem, Anette Høst

Styret har bestått 5 menn og 2 kvinnelige varamedlemmer som har deltatt aktivt på styremøtene.

Styret kan kontaktes på styret@lindern3.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter. Styret har blant annet arbeidet med disse sakene i perioden:

Tak, pipe- og fasaderehabilitering – reklamasjoner og sluttoppgjør

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2019 rehabilitering av tak, fasade og piper. Arbeidet ble formelt overtatt av borettslaget ved overtakelsesbefaring 16.9.2021. Reklamasjonstiden gjelder i fem år fra denne datoen.

De siste reklamasjonsarbeidene er utført i 2026 i regi av entreprenør i prosjektet Front Entreprenør AS. Åpne saker er nå lukket, og reklamasjonsarbeidene er avsluttet.

Skorsteiner, pipeløp og vedovner

Det ble gjennomført en gjennomgående piperehabilitering i borettslaget i 2012. Alle pipeløpene som var i bruk fikk satt inn et stålrør, og skorsteiner på tak ble utbedret.

Feie og tilsynstjenester AS oppdaget ved rens i 2024 enkelte pipeløp med ulik dimensjon på stålrørene. Styret har siden da fulgt opp utførende entreprenør og OBRE, og den foreløpige tilbakemeldingen er at dette ikke er brannfarlig, og at det kan være som det er.

Etter Brann- og redningsetatens (OBRE) kontroller av fellesarealer i 2025 mottok styret avvik på enkelte adresser. I hovedsak gjaldt dette mangler knyttet til feieluker, og avstandsholdere i skorsteinene. Disse avvikene er lukket av PEWI AS, og sluttrapport er sendt OBRE.

Enkelte leiligheter har meldt inn til styret mangler knyttet til piperør, eller røykutvikling

ved fyring. Disse sakene er også utredet og/eller utbedret av PEWI AS.

Oppussing av bad og rehabilitering av borettslagets røropplegg

Det er innhentet en ny tilstandsvurdering på de vertikale rørene i borettslaget. Denne rapporten konkluderer med at selv om mange har pusset opp og fornyet badene i privat regi, så er det er det i flere tilfeller gjort uten å innhente tillatelse for lovpålagt arbeid i brannskillene, samtidig som eldre rør beholdes inne i veggene.

Rapporten viser behovet for en felles rehabilitering i borettslagets regi. Styret ønsker å legge en plan for gjennomføringen av et fellesprosjekt, men samtidig ikke gå i gang med dette før det er absolutt nødvendig. Hvor mange år fram i tid dette fellesprosjektet kan vente er usikkert. Styret har i skrivende stund et 5 til 10-års perspektiv på dette. Vannskader som følge av lekkasjer fra gamle rør, vil være en indikasjon på når dette prosjektet må igangsettes.

Styret vil i samarbeid med OBOS Prosjekt utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi. Når denne veiledningen er ferdig, vil det bli invitert til et beboermøte hvor både tilstandsvurderingen fra 2026, og veiledningen for oppussing av våtrom vil bli presentert og gjennomgått.

Borettslagets bunn- og uttrekksledninger ble rehabilitert i 2024.

Ventilasjonssystemet – status etter rens

Det er i perioden gjennomført rens av borettslagets ventilasjonskanaler. Samtlige leiligheter er besøkt med unntak av fem.

Tilbakemeldingen fra utførende Aktiv Ventilasjon AS er at mange har montert elektriske vifter på bad, og tettet igjen tilluftsventilene (friskluft).

Da fungerer ikke ventilasjonen som den er ment. Borettslaget har såkalt passiv ventilasjon fra byggeår. Det er i praksis ikke mulig å etablere et annet og moderne ventilasjonssystem, så det gjelder å få ventilasjonssystem et vi har til å fungere så effektivt som mulig for alle.

Den eneste måten å få det til på er å fjerne alle el-vifter og kjøkkenventilatorer tilkoplet hovedkanal eller yttervegg. Tilluftsventiler åpnes evt. lages i yttervegg.

Styret vil komme tilbake med mer informasjon om gjennomføringen av dette.

Leilighet i eget eie (portnerleilighet)

Styret vil i neste periode utrede om det er lønnsomt å selge leiligheten borettslaget eier i Armauer Hansens gate 6. Det er flere ting som må vurderes i denne sammenheng, herunder oppnåelig salgssum, gevinstbeskatning, konsekvenser for portnerordningen, netto salgsgevinst vs netto utleiegevinst ved utleie til markedspris, osv. Styret vil senest innen neste års generalforsamling konkludere i denne saken.

Bredbåndsavtale. Ny avtale fra 1. juni 2026.

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

I den kollektive avtalen (aktivert 1. november 2023) er kun internett inkludert (500 mbps). Tv-pakke kan eventuelt bestilles og betales av den enkelte andelseier. Andelseier kan selv tilpasse sin leveranse på Min Side, se telia.no/login. Den kollektive avtalen er inngått for en periode på 3 år.

Styret inngår i disse dager en ny og bedre avtale med Telia. Avtalen gir bedre utstyr og kapasitet, og vil spare borettslaget kr 126 000 pr år i forhold til dagens avtale. Tilbudet fra Telia er kort oppsummert som følger:

- 179,- per måned per husstand
- 1000/1000 Mbit/s
- Wi-Fi 7
- 1 ekstender (signalforsterker) inkludert
- Avtaletid: 24 måneder

Utbyggingssaker

Styret følger opp søknader og pågående utbyggingssaker på loft og kjellere fra kontraktsinngåelse til ferdigattest og sluttoppgjør. Styret har etablert et samarbeide med OPAK som bistår med tekniske befaringer og rådgivning. De oppdaterte retningslinjene som ble godkjent på generalforsamlingen i 2025 er tilgjengelig på naborom.no

Erfaring viser at det er svært viktig å gjennomføre en riktig og tilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering ved utbygging av kjellere til beboelsesrom.

Oppussing, ombygging, sammenslåing og fjerning av bærevegg

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

Utstyr som krever utvidet elektrisk kapasitet og utvidelse av hovedsikring skal søkes styret.

Portner

Ionut (Jonas) Jugrin er borettslagets portner (deltidsstilling) siden januar 2022.

Han har enkelte faste vaktmesteroppgaver som han utfører, i tillegg til at han bistår styret i små og store saker. Portner kan kontaktes på e-post portner@lindern3.no

Utemiljø og UMG

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

Privatiserte hageparseller (forhagene)

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

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

Skjerme utearealet langs General Birchs gate og Ole Jacob Brochs gate

Styret vil etter tilbakemeldinger og initiativ fra flere andelseiere vurdere å iverksette tiltak for å skjerme uteareal et langs General Birchs gate og Ole Jacob Brochs gate for sjenerende trafikk fra utenforstående og hundelufting, enten i form av lav hekk eller gjerder. Vurderingen skjer i dialog med UMG.

Merking av alle kjellerboder og oppbevaring av ulovlig utstyr

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

Enkelte boder inneholder elektrisk utstyr som representerer en brannrisiko (f eks vaskemaskin, tørketrommel, fryser, kjøleskap). Slikt utstyr skal kontrolleres og meldes inn til styret.

Bilkjøring og -parkering

Det er stadig ulovlig bilkjøring og ulovlig parkering i borettslagets gårdsrom og uteareal er. Av- og pålessing er helt i orden, men parkering i mange timer er ikke i orden. Enkelte lar bilen stå parkert over natten. Det er ikke tillatt å kjøre og parkere på gresset som portner forsøker å holde pent og i orden.

Sykkelparkering i borettslaget

Det er en egen sykkelgruppe med representanter fra styret som arbeider med parkeringsløsninger for sykler hele året. Tyveri og hærverk er dessverre noe vi opplever gjentatte ganger i løpet av året, og det er behov for flere sikre og gode plasser.

Styret legger frem et forslag som det mener vil bedre sikkerheten og gi flere sykkelparkeringsplasser på årets generalforsamling.

Naborom

Naborom finner er du her https://borettslaget-lindern-kv-iii.naborom.no/

Styret vil gjennom Naborom blant annet publisere nyheter og viktige kunngjøringer. Laster du i tillegg ned appen Naborom, vil du få varsel ved hver oppdatering.

På Naborom vil du også finne nyttig informasjon for deg som beboer, og få anledning til enkelt å ta kontakt med nøkkelpersoner i boligselskapet.

Hva må du gjøre for å komme i gang?

Besøk hjemmesiden eller last ned appen. Første gangen du skal logge inn, må du be om å få tilsendt en engangskode. Denne får du tilsendt per e-post.

Dersom du ønsker å endre e-postadresse i Naborom, ta kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Bomiljø og sosialt. Gatefest og markedsdager på Lindern

Det er lang tradisjon for at 17. mai og julegrantenning markeres i borettslaget.

Borettslaget bidrar med økonomisk støtte til gode sosiale tiltak i nærområdet. Styret oppfordrer alle beboere til å delta på disse fine arrangementene.

Andre løpende oppgaver for styret i perioden

- Økonomi, budsjett, fakturabehandling og leverandøravtaler.
- Beboerhenvendelser, klagesaker og søknader om dyrehold og bruksoverlating.

- Salgsmeldinger, megleropplysninger og eierskifter (forkjøpsrett og godkjennelser)
- Dugnader
- Informasjon til beboerne i form av oppslag, nettside og informasjonsskriv

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv III

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune kommune.

Brannsikkerhet

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er delt mellom borettslaget og andelseier.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

Skade kan meldes til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier anbefales selv å tegne innboforsikring.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2014 - Rebhabilitering av pipeløp og skorsteiner. Utskiftning av vinduer

2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig

2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter

2017 - Branntetting fellesararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger

2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)

2020 - Lekeplass og utstyr

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

2024 - Rengjøring av skorsteiner og pipeløp

2025 - Rens av ventilasjonskanaler

13.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv III

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	10 763 240	9 757 201	10 501 501	10 664 868
Sum		**10 763 240**	**9 757 201**	**10 501 501**	**10 664 868**
Andre inntekter	2	269 587	0	0	0
Sum andre inntekter		**269 587**	**0**	**0**	**0**
Sum		**11 032 827**	**9 757 201**	**10 501 501**	**10 664 868**
Forretningsførsel og revisjon	3	422 057	394 306	409 500	427 800
Lønn og honorar	4	712 489	645 975	682 959	628 135
Vedlikehold	5	601 376	2 288 183	1 325 000	1 200 000
Eksterne tjenester	6	434 641	596 095	470 000	465 500
Kabel-tv og bredbånd		379 376	343 872	355 000	421 925
Forsikring		802 180	749 708	805 000	830 000
Kommunale avgifter		1 843 937	1 688 170	1 931 184	2 150 000
Festeavgifter		190 020	190 020	190 020	190 000
Brensel og strøm		113 486	120 416	125 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	285 460	196 488	225 000	237 000
Sum		**5 785 022**	**7 213 233**	**6 518 663**	**6 650 360**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**5 247 805**	**2 543 968**	**3 982 838**	**4 014 508**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**5 247 805**	**2 543 968**	**3 982 838**	**4 014 508**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	255 072	227 086	0	0
Renteinntekter	8	212 901	210 041	50 000	50 000
Rentekostnad	9	2 686 750	2 930 117	2 875 410	2 394 671
Andre finansposter	10	70 666	64 848	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 148 111**	**-2 428 142**	**-2 825 410**	**-2 344 671**
Årsresultat	**11**	**3 099 694**	**115 825**	**1 157 428**	**1 669 837**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 420 008	-1 314 908	-1 389 242	-1 577 487
Endring i disponible midler	**11**	**1 679 686**	**-1 199 083**	**-231 814**	**92 350**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	1 758 391	1 758 391
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 760 991**	**1 760 991**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 397	73 486
Til gode av forretningsfører		412	1 800
Forskuddsbetalte kostnader	15	1 341 953	1 154 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 196 008	1 599 997
Innestående på særvilkår	16	264 065	3 204 751
Sum omløpsmidler		**7 830 836**	**6 035 020**
SUM EIENDELER		**9 591 826**	**7 796 010**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	47 700	47 700
Annen egenkapital 1.1		-44 261 468	-44 377 293
Årets resultat	11	3 099 694	115 825
Sum egenkapital	**18**	**-41 114 074**	**-44 213 768**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	49 331 115	50 751 123
Sum langsiktig gjeld		**49 331 115**	**50 751 123**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 377	38 666
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		1 001 616	918 350
Skyldig off. myndigheter		38 052	22 261
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 223	9 325
Påløpne renter		13 380	42 812
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	14 925
Annen kortsiktig gjeld		267 127	212 316
Sum kortsiktig gjeld		**1 374 785**	**1 258 655**
Sum gjeld		**50 705 900**	**52 009 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 591 826**	**7 796 010**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Sted:_____, dato:_____

Wiggo Wollbråten Styreleder	Mats Borch Bugge Styremedlem	Mathias Stang Styremedlem
Kristian Lindahl Brauti Styremedlem	Elling Ånneland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	5 735 160	5 097 371	5 713 653	5 556 885
3601 Leieinntekt	0	96 000	96 000	96 000
3602 Leieinntekt	96 000	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 840	4 320	5 760	18 000
3607 Renter og avdrag	4 204 940	4 008 535	4 205 088	3 972 158
3620 Strømavgifter	-15 407	0	6 000	0
3625 Inntekt bredbånd	0	0	0	421 925
3630 Dugnadsbidrag	52 560	57 030	50 000	125 100
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	25 758	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	429 600	416 700	360 000	424 800
3690 Andre inntekter	1 000	0	0	0
3692 Diverse inntekter	51 080	77 245	65 000	50 000
3900 Andre driftsinntekter	175 709	0	0	0
Sum	**10 763 240**	**9 757 201**	**10 501 501**	**10 664 868**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	269 587	0	0	0
Sum	**269 587**	**0**	**0**	**0**

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 500	7 800
Forretningsførerhonorar	304 752	291 564	302 000	315 000
Aksjeutbytte fra OBF	-255 072	-227 086	0	0
Annen regnskapsførsel	109 805	95 617	100 000	105 000
Sum	**166 985**	**167 220**	**409 500**	**427 800**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	445 000	445 000	150 000	155 000
Lønn og feriepenger	175 268	100 750	154 280	154 280
Arbeidsgiveravgift	91 754	79 827	83 679	23 855
Andre honorarer	0	0	295 000	295 000
Andre godtgjørelser	468	20 398	0	0
Sum	**712 489**	**645 975**	**682 959**	**628 135**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 158	1 900 901	1 325 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	453 837	9 538	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	49 382	121 859	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	14 212	0	0
6641 Prosjektkostnader	0	221 674	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	20 000	0	0
Sum	**601 376**	**2 288 183**	**1 325 000**	**1 200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	327 288	312 464	320 000	325 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 729	65 000	64 500
6725 Juridisk rådgivning	12 688	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	19 450	107 875	0	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	25 688	10 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	75 216	147 340	75 000	56 000
Sum	**434 641**	**596 095**	**470 000**	**465 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6800 Kontorrekvisita	0	4 657	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 469	13 698	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	500	2 203	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 419	469	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	112	2 237	0	0
7320 Hjemmeside	0	1 409	0	0
7400 Kontingent HL	0	750	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	0	979	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	13 671	12 699	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 310	13 505	0	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	8 448	8 365	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 340	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	124 234	40 630	75 000	75 000
7790 Andre driftskostnader	122 297	93 547	150 000	155 000
Sum	**285 460**	**196 488**	**225 000**	**237 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	210 167	199 901	50 000	50 000
8059 Andre renteinntekter	2 734	10 140	0	0
Sum	**212 901**	**210 041**	**50 000**	**50 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 90537034962	765 533	852 542	802 533	666 097
8145 Lånenr 9053.70.64128	0	2 077 575	2 072 877	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	1 921 217	0	0	1 728 574
Sum	**2 686 750**	**2 930 117**	**2 875 410**	**2 394 671**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	70 666	64 848	0	0
Sum	**70 666**	**64 848**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 776 364**	**5 975 447**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 099 694	115 825
Avdrag langsiktig lån	-1 420 008	-1 314 908
B. Årets endring i disponible midler	**1 679 686**	**-1 199 083**
C. Disponible midler 31.12	**6 456 050**	**4 776 364**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 13 - Bygninger

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

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 758 391
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 758 391
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 758 391

Antatt levetid i år :

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	906 860	802 180
1749 Forskuddsbetalte kostnader	435 093	352 806
Sum	**1 341 953**	**1 154 986**

Note 16 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 21 919,20 bundne skattetrekksmidler,
kr. 4 852,47 står på plasseringskonto,
kr. 11 981,66 står på særvilkårskonto 2,
kr. 10 155,54 står på særvilkårskonto 3 (vaktmester-innkjøp)
og kr 215 156,18 står på depositumkonto.

Note 17 - Andelskapital

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

Note 18 - Egenkapital

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

Note 19 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av tak og fasade. Delubet. over maks. 8 utbet. over en periode frem til utgangen av 2021.	
Lånenummer:	**90537064128**	**90537034962**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	26.12.2049	28.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	22 000 000
Lånesaldo 01.01:	36 159 201	14 606 847
Avdrag i perioden:	703 390	731 543
Lånesaldo 31.12:	**35 455 811**	**13 875 304**
Saldo 5 år frem i tid:	31 078 284	9 480 071

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537034962	1	193 630	193 630
	1	187 223	187 223
	1	179 328	179 328
	1	169 233	169 233
	1	168 017	168 017
	1	165 946	165 946
	1	161 541	161 541
	1	161 457	161 457
	1	159 855	159 855
	1	158 075	158 075
	1	157 586	157 586
	1	154 857	154 857
	1	154 472	154 472
	1	153 957	153 957
	1	153 532	153 532
	1	153 498	153 498
	1	153 048	153 048
	1	150 388	150 388
	1	148 411	148 411
	1	147 160	147 160
	1	145 108	145 108
	1	138 558	138 558
	1	136 462	136 462
	1	136 200	136 200
	1	134 940	134 940
	1	129 610	129 610
	1	129 002	129 002

Lån

1	125 883	125 883
1	123 332	123 332
1	123 154	123 154
1	123 095	123 095
1	122 442	122 442
1	122 205	122 205
1	122 081	122 081
1	120 366	120 366
1	119 723	119 723
1	119 061	119 061
1	118 749	118 749
1	117 069	117 069
1	116 836	116 836
1	116 727	116 727
1	116 253	116 253
1	116 174	116 174
1	115 759	115 759
1	115 556	115 556
1	115 146	115 146
1	115 027	115 027
1	114 221	114 221
1	114 088	114 088
1	113 425	113 425
1	112 352	112 352
3	110 874	332 622
1	109 747	109 747
1	109 510	109 510
1	109 465	109 465
1	108 610	108 610
1	108 205	108 205
1	108 111	108 111
1	107 844	107 844
1	107 384	107 384
1	103 864	103 864
1	103 217	103 217
1	102 465	102 465
1	102 253	102 253
1	102 070	102 070
1	101 966	101 966
1	101 857	101 857
1	101 758	101 758
1	101 714	101 714
1	99 104	99 104
1	98 239	98 239
1	95 984	95 984
1	95 569	95 569
2	95 332	190 664
1	94 481	94 481
1	93 137	93 137
1	91 876	91 876
1	91 476	91 476

Lån

	1	90 645	90 645
	1	90 408	90 408
	1	89 592	89 592
	1	82 933	82 933
	1	78 959	78 959
	1	76 230	76 230
	1	71 899	71 899
	6	70 475	422 850
	1	70 416	70 416
	10	69 704	697 040
	2	69 408	138 816
	1	67 687	67 687
	6	66 679	400 074
	1	66 382	66 382
	2	66 264	132 528
	2	65 255	130 510
	1	64 899	64 899
	1	58 408	58 408
	1	56 772	56 772
	1	55 052	55 052
	1	53 865	53 865
	1	53 628	53 628
	6	52 857	317 142
	5	52 679	263 395
	3	50 721	152 163
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537064128	1	494 785	494 785
	1	478 414	478 414
	1	458 240	458 240
	1	432 444	432 444
	1	429 337	429 337
	1	424 044	424 044
	1	412 788	412 788
	1	412 574	412 574
	1	408 481	408 481
	1	403 933	403 933
	1	402 682	402 682
	1	395 709	395 709
	1	394 724	394 724
	1	393 410	393 410
	1	392 324	392 324
	1	392 235	392 235
	1	391 086	391 086
	1	384 290	384 290
	1	379 237	379 237
	1	376 041	376 041
	1	370 798	370 798
	1	354 060	354 060
	1	348 704	348 704
	1	348 035	348 035
	1	344 813	344 813

Lån

1	331 196	331 196
1	329 642	329 642
1	321 671	321 671
1	315 153	315 153
1	314 698	314 698
1	314 546	314 546
1	312 879	312 879
1	312 272	312 272
1	311 957	311 957
1	307 573	307 573
1	305 931	305 931
1	304 238	304 238
1	303 442	303 442
1	299 147	299 147
1	298 554	298 554
1	298 276	298 276
1	297 063	297 063
1	296 861	296 861
1	295 800	295 800
1	295 282	295 282
1	294 233	294 233
1	293 930	293 930
1	291 871	291 871
1	291 530	291 530
1	289 837	289 837
1	287 096	287 096
3	283 319	849 957
1	280 439	280 439
1	279 833	279 833
1	279 719	279 719
1	277 533	277 533
1	276 498	276 498
1	276 258	276 258
1	275 575	275 575
1	274 401	274 401
1	265 406	265 406
1	263 752	263 752
1	261 831	261 831
1	261 288	261 288
1	260 821	260 821
1	260 556	260 556
1	260 278	260 278
1	260 025	260 025
1	259 911	259 911
1	253 241	253 241
1	251 031	251 031
1	245 270	245 270
1	244 209	244 209
2	243 603	487 206
1	241 430	241 430
1	237 994	237 994

Lån

1	234 773	234 773
1	233 750	233 750
1	231 627	231 627
1	231 021	231 021
1	228 937	228 937
1	211 921	211 921
1	201 764	201 764
1	194 791	194 791
1	183 725	183 725
6	180 087	1 080 522
1	179 936	179 936
10	178 117	1 781 170
2	177 359	354 718
1	172 963	172 963
6	170 386	1 022 316
1	169 628	169 628
2	169 324	338 648
2	166 747	333 494
1	165 838	165 838
1	149 252	149 252
1	145 070	145 070
1	140 674	140 674
1	137 642	137 642
1	137 036	137 036
6	135 065	810 390
5	134 611	673 055
3	129 608	388 824

Kommentarer til lån

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	09.05.2026
Styremedlem	Mats Borch Bugge (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Mathias Stang (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Elling Ånneland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Kristian Lindahl Brauti (sign.)	06.05.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv III som viser et overskudd på NOK 3 099 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.05.2026

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 for MKE, 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.

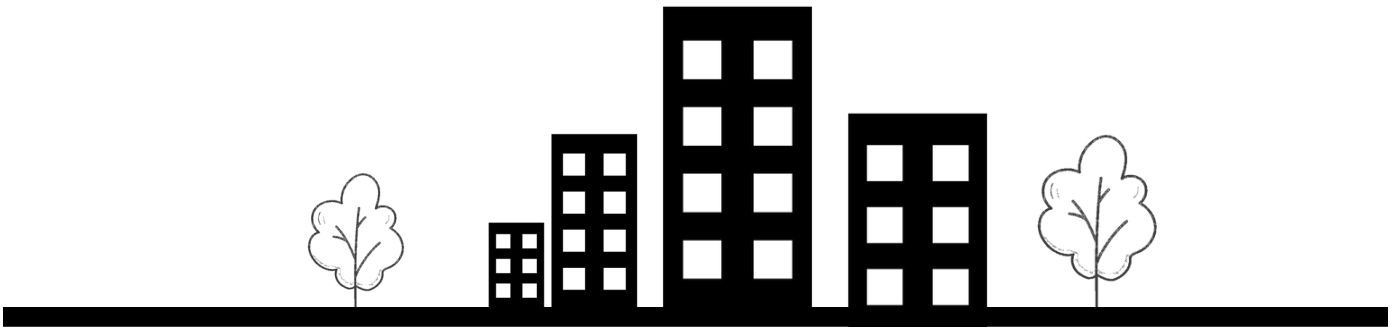
Lillestrøm, 12. mai 2026
SLM Revisjon AS

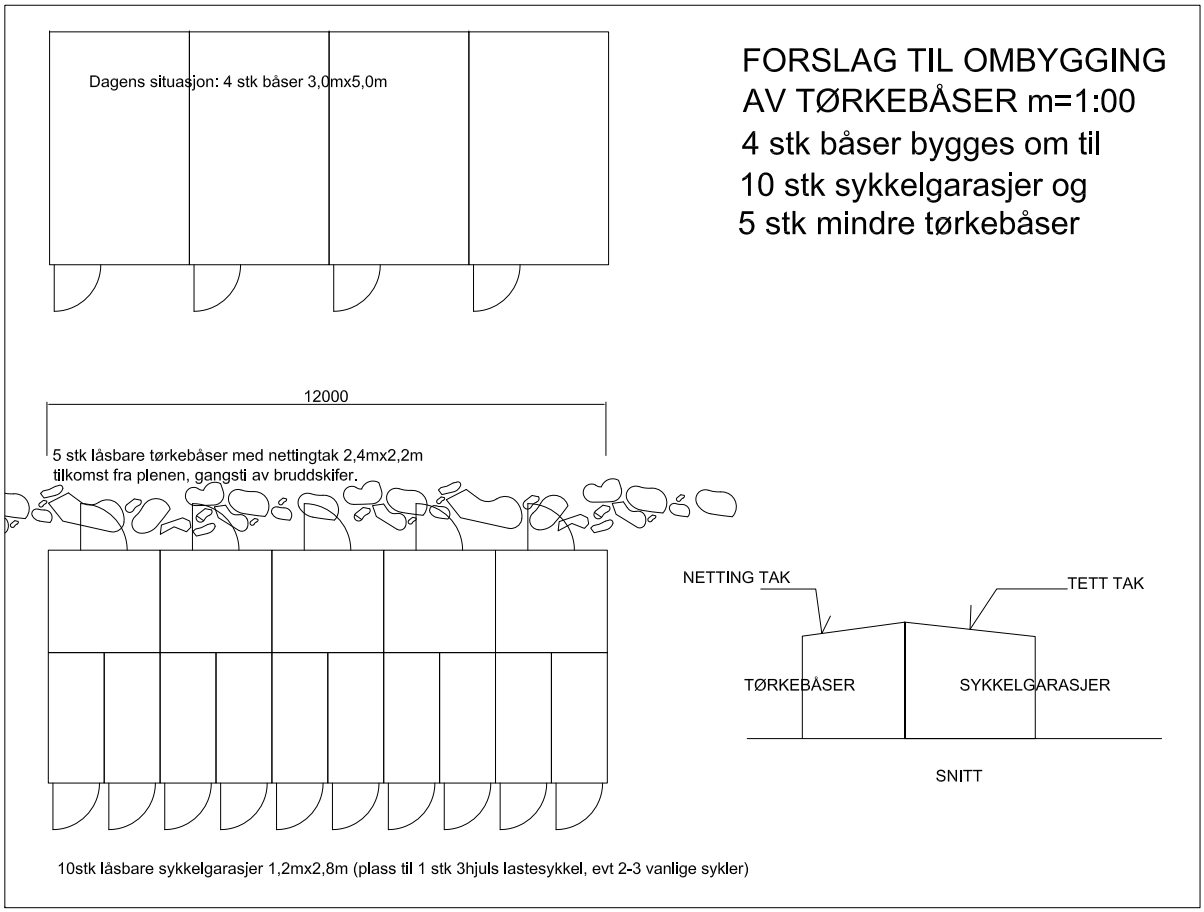
Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.05.2026

VEDLEGG




Dagens situasjon: 4 stk båser 3,0mx5,0m
FORSLAG TIL OMBYGGING
AV TØRKEBÅSER m=1:00
4 stk båser bygges om til
10 stk sykkelgarasjer og
5 stk mindre tørkebåser
12000
5 stk låsbare tørkebåser med nettingtak 2,4mx2,2m
tilkomst fra plenen, gangsti av bruddskifer.
NETTING TAK
TETT TAK
TØRKEBÅSER
SYKKELGARASJER
SNITT
10stk låsbare sykkelgarasjer 1,2mx2,8m (plass til 1 stk 3hjuls lastesykkel, evt 2-3 vanlige sykler)

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

Advokat Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Lindern Kvartal III for en periode på **2 år** fra **mai 2026.** Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Lindern Kvartal III side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 345 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12. Ved avslutning av oppdraget betales fullt honorar måneden for formelt fratreden (generalforsamlingsdato), med mindre annet er avtalt.

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____	_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 1	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v/ Wiggo Wollbråten

_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 2

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III torsdag 21.05.2026 kl. 18:30 - på Ila skole.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv III

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 39 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 14 representert med fullmakt, til sammen 53 stemmeberettigede.

Andel 152 og 166 kom sent, som endret disse tallene til 41 andelseiere og 55 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anette Melby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 155 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om installering av låsbare smijernsporter

Styret ble ved forrige generalforsamling bedt om å utrede en forbedret sykkelparkeringsordning i borettslaget. I den forbindelsen har styret sett på ulike løsninger, og er kommet frem til at installasjon av smijernsporter ved alle fire inngangene til bakgården kan være et bedre og mer langsiktig alternativ enn en isolert oppgradering av sykkelparkeringen.

Med sikrede porter kan beboerne parkere sykler spredt rundt i bakgården nær sine egne innganger, kombinert med låsestativer, i stedet for å samle alt i ett felles skur. Tre av rommene i det som i dag brukes som sykkelskur kan med dette tilbakeføres til tørking av klær, slik de opprinnelig var ment, mens ett skur kan beholdes til sykkeloppbevaring for de beboerne som ønsker ekstra sikring av sykkelen sin.

Porter løser imidlertid mer enn bare sykkelparkeringsproblematikken. Bakgården er i dag åpen for alle, noe som har medført flere tilbakevendende utfordringer:

- ◦ Tyveri av sykler, akebrett, sykkelvogner, barnevogner og klesvask
  ◦ Uvedkommende og hunder som oppholder seg i bakgården
  ◦ Bud og andre som kjører inn og råkjører i bakgårdsområdet
  ◦ Begrenset trygghet for barn som leker der

En portløsning vil dermed komme samtlige beboere til gode – ikke bare de som bruker sykkel – og representerer etter styrets vurdering en mer helhetlig og langsiktig investering enn en ren sykkelparkeringsoppgradering.

Til sammenligning er en enkel oppgradering av dagens sykkelparkeringsløsning uten porter estimert til ca. kr 350 000 – uten at dette løser øvrige utfordringer knyttet til sikkerhet og trygghet i bakgården.

Beskrivelse av løsningen

Utforming

Portene tenkes utformet i smijern, tilpasset gårdens arkitektoniske stil – i praksis en større versjon av den eksisterende portløsningen ved dagens åpning, med samme uttrykk og materialbruk.

Borettslaget har innledet dialog med Byantikvaren for å sikre at den endelige løsningen er estetisk tilpasset gården og dens omgivelser. Dette er et viktig premiss for prosjektet, og den videre prosessen med valg av leverandør og utforming vil skje i tråd med de anbefalingene og eventuelle føringene som kommer ut av denne dialogen.

Adgangssystem

Uavhengig av alternativ utstyres samtlige porter med ringepanel ved hver port. Adgang vil kunne skje på følgende måter:

- ◦ Åpning av beboere på mobiltelefon eller via porttelefon
  ◦ Brikke eller kode via ringepanel fra utsiden
  ◦ Åpneknapp fra innsiden
  ◦ Vanlig nøkkel

For bileiere med parkering i bakgården vil det i tillegg kunne utstedes fjernstyrt åpner (ved motorisert løsning) eller nøkkel/brikke (ved manuell løsning).
Porttelefoninstallasjonen ses i sammenheng med en generell oppdatering av det eksisterende porttelefonsystemet til oppgangene, som uansett begynner å bli ustabilt.

Alle som bor i borettslaget kan enkelt taste inn en kode på ringepanelet utenfor porten for å slippe seg inn, uten å være avhengig av å ha nøkkel eller brikke med seg.

To alternative løsninger

Borettslaget ønsker å bevare en åpen og imøtekommende atmosfære i bakgården – ikke bare for beboerne, men også for barn og naboer i kvartalene rundt som i dag kan ferdes fritt. Styret er bevisst at porter kan oppleves som en barriere, og at dette kan endre gårdens karakter. Hensynet til åpenhet har derfor vært et sentralt premiss i utredningen av løsningen, og begge alternativene nedenfor er utformet med dette for øye. Felles for begge er at portene er tiltenkt å stå åpne store deler av dagen. Forskjellen mellom alternativene handler i hovedsak om hvordan portene lukkes om kvelden – automatisk eller manuelt – og hvilke konsekvenser det får for kostnad, vedlikehold og den praktiske hverdagen for beboerne.

Alternativ A – Porter med elektrisk motor

Porter med elektrisk motordrift. Portene kan programmeres til å stå åpne på dagtid og lukkes automatisk på et fastsatt tidspunkt – for eksempel kl. 20:00 hver kveld. Bileiere kan åpne portene med fjernkontroll uten å forlate bilen.

Fordeler

- ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og lukkes automatisk om kvelden – ingen avhengighet av at beboere husker å lukke dem
  ◦ Enkel og praktisk inn- og utkjøring for bileiere via fjernkontroll
  ◦ Konsekvent og forutsigbar åpningstid uten behov for koordinering blant beboere
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter kl 20:00

Ulemper

- ◦ Høyere investeringskostnad
  ◦ Mer vedlikehold – motoriserte porter er mer teknisk komplekse og har ifølge flere leverandører kortere levetid og høyere driftskostnader

Alternativ B – Porter uten motor (manuell drift)

Manuelt betjente porter uten elektrisk motordrift. Portene kan stå åpne på dagtid og lukkes manuelt. Det forutsetter at beboere er kjent med en avtalt stengetid og lukker porten når de ser den stå åpen etter dette tidspunktet.

Fordeler

- ◦ Lavere investeringskostnad
  ◦ Enklere teknisk løsning – lavere vedlikeholdskostnader og lengre levetid
  ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og gi en åpen og imøtekommende atmosfære
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter at de er lukket
  ◦ Kan alltid oppgraderes med motor på et senere tidspunkt dersom behovet melder seg

Ulemper

- ◦ Krever at beboere aktivt lukker portene etter avtalt tidspunkt – forutsetter samarbeid og felles bevissthet
  ◦ Ingen automatikk: inn- og utkjøring med bil krever at man manuelt åpner og setter opp porten
  ◦ Risiko for at portene ikke konsekvent blir lukket om kvelden dersom rutinen ikke følges

Økonomi

Alternativ A (med motor)

Smijernsporter

ca. kr 850 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 920 000

Alternativ B (uten motor)

Smijernsporter

ca. kr 450 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 520 000

Porttelefoninstallasjon kommer i tillegg, men ses i sammenheng med en nødvendig og uansett påkrevd oppdatering av det eksisterende anlegget til oppgangene, og prises separat.

Vedtak:
Med overveldende flertall mot falt forslaget.

4.2 Forslag fra Anna Andrea Vik Aniksdal og Sindre Wam om vedtektsendring tilknyttet utbygging

I borettslag, slik som vi bor i, er loft, kjellere, oppganger og uteområder fellesareal. Dette gjelder også bodarealet. Alle har rett til å disponere bod, men man eier altså ikke arealet selv, det deles av fellesskapet. I vår gård er det vedtatt at vi som lag ønsker å legge til rette for salg av fellesareal til utbygginger, blant annet for å øke inntekter til borettslaget og redusere felleskostnader. I så tilfelle blir fellesarealet innlemmet i leiligheter, og først da er det i privat eie.

Utbygging av kjeller og loft er en svært bærekraftig måte å fortette indre by, og kvaliteten på *bolig*areal bør ha forrang over kvaliteten på *bod*areal. Det bør bygges boliger som blir gode hjem de neste hundre år også. I vår gård er noen deler av kjeller og loft langt bedre egnet som bolig enn andre. Dette fordi de har mer dagslys, de har mindre bærende konstruksjoner som må endres ved utbygging og de har en mer funksjonell beliggenhet. Når vi den seneste tiden har ønsket å bygge ut kjelleren direkte under vår egen leilighet har vi imidlertid fått problemer, og sitter fast mellom retningslinjer og vedtekter.

I gårdens retningslinjer for utbygging av kjeller og loft (vedtatt GF 2025) stadfestes det at dersom man får tilbudt en likeverdig (og like stor) bod, basert på objektive kriterier, så anses man ikke som berørt av utbyggingen, og må akseptere flytting av bod. Dette sikrer andelshavernes rett til å beholde en bod av samme størrelse, med samme fasiliteter og bruksvennlighet som den de opprinnelig hadde, men legger samtidig tilrette for utbygging av fellesareal i henhold til retningslinjene.

I gårdens vedtekter er dette annerledes formulert. Dette gir enkelte andelshavere rett til å motsette seg bodbytter uten saklig grunn, og dermed hindre utbygging, selv om det er mer enn nok plass til alle. Forslagsstiller mener det må ligge innenfor styrets (som nøytral part i saken) mandat å fastsette om det foreligger saklig grunn til å nekte bytte av bod, såfremt alle øvrige krav mtp plassering, areal og brukbarhet er oppfylt.

Vedtak:

6 stemmer mot og 3 stemmer avholdende. 46 Stemmer for.

Forslaget vedtatt.

4.3 Forslag fra Marit Killi om ombygging av tørkebåser til sykkelgarasje og tørkebåser

Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser. Styret får fullmakt til å utrede og utføre dette på en økonomisk forsvarlig måte.

Styret har til hensikt at tiltaket skal finansieres gjennom bruk og leie.

Vedtak:

8 stemmer og 1 avholden. 46 stemmer for.

Forslaget vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten

Se vedlagt tilbud for ny styreperiode ved ekstern styreleder.

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Elling Ånneland og Mathias Stang ble valgt for 2 år

Vedtak:
Kristian Lindahl Brauti og Astrid Stavseng ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anette Høst og Andrea Rebecka Sander

Vedtak:
Marianne Arsky-Andersen og Anders Harboe ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer er på valg, og velges for ett år av gangen.

Vedtak:
Anette Melby, Annette Kallevig og Kristian Sørhaug ble alle gjenvalgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Astrid Stavseng
Varamedlem, Marianne Arsky-Andersen
Varamedlem, Anders Harboe

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	26.05.2026
Protokollvitne	Anette Karoline Melby (sign.)	27.05.2026

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV. III

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt på generalforsamling 19. juni 2006.
Sist endret på generalforsamling 21.05.2026

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern kv. III. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

1.1 Andeler

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

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

1.1 Eierskifte

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

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

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

1.1 Forkjøpsrett

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

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

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.
-

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer.

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

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at berørte bodeiere (iht til retningslinjene) i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

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

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

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

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

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

4.10 Bestemmelsen regulerer ansvarsforhold når andelseier bygger/bygger om bad/våtrom.
Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli

fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til «våtromsnormen». Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

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

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

- Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

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

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

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

4.13 Adgang til å montere gasskomfyr på kjøkken i boligen
Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:

- Max 20kg gass i hver boenhet
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør
- Service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- Gassalarm med sirene skal monteres
- Slange innendørs kan maksimalt være 1,5 m lang. Skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt»

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

5 Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fastlagte fordelingsnøkkelen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

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

6 Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med

kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkallingen er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautotiserte revisorer, som velges av

generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

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

Husordensregler for borettslaget Lindern kvartal III

Vedtatt på generalforsamlingen 19.05.2008

1. Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

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

1.2 Støy

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

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

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

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

1.3 Lufting og tørking av tøy

1.3.1 Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

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

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

1.4 Brannsikring

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

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

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

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

1.5 Husdyr

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

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

1.6 Overlatelse av bruken.

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

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

1.7 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

1.8 Utvendig vedlikehold

1.8.1 Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjente farger.

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

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

1.8.4 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett.

2. Bruk av fellesareal

2.1 Bruk av felles inneareal

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

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

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

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

2.1.5 Trapper rengjøres ukentlig av beboere.

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

2.2 Bruk av felles uteareal

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

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

2.2.3 Kjøring med motorkjøretøy skal begrenses til det høyst nødvendige.

2.2.4 Sykler skal plasseres i stativ.

2.2.5 Det er ikke tillatt å spille ball mot fasadene.

2.2.6 Støyende lek skal opphøre etter kl 22:00.

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

2.3 Søppel

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

2.4 Vaskeriet

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

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

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

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

2.4.5 Dør til vaskeriet skal låses etter bruk.

2.5 Låsing/felles sikkerhet

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

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

2.5.3 Dører til sikringstavler skal være låst.

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

3. Ansvarsforhold

3.1 Skader

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

3.2 Påtale ved overtredelser

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III		**Vår ref.:**	10/162	**Fødselsdato eier:**	21.10.1946
Armauer Hansens gate 6 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO		**Eiere:**	Runa Synnøve Myrdal		
Organisasjonsnr:	954 578 178	**Andelsnr:**	162		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 893**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	998
	Dugnadsbidrag	75
	Bredbåndsavgift	290
	Renter og avdrag	1 718
	Felleskostnader	3 812

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	399 592	Gjeld siste årsoppg.:	421 791
Klient ajourf. lån:	48 541 539	Klient gj. s. årsoppg.:	51 231 315

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 27.07.2026: 13 479 507
Andel av saldo: 110 963
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 281
Saldo per 27.07.2026: 35 062 032
Andel av saldo: 288 630
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.11.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	421 791	Andre inntekter:	8 095
Annen formue:	78 701	Utgifter:	22 141		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/162	**Fødselsdato eier:** 21.10.1946
Armauer Hansens gate 6 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0455 OSLO	**Eiere:**	Runa Synnøve Myrdal	

Organisasjonsnr: 954 578 178

7: Pålydende

Andelsnr:	162	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82157370

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	010-070	P-rom	94.5
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Eierskiftemelding sendes flere i styret

Forsikringsskade meldes via styret

Husdyrhold etter tillatelse fra styret. Godkjennelse må være skriftlig.

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

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. Dette er ikke nødvendigvis oppdatert for andeler som har gjennomgått arealutvidelse.

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

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

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

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

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

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/162	**Fødselsdato eier:**	21.10.1946
Armauer Hansens gate 6 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	**Eiere:**	Runa Synnøve Myrdal		

Organisasjonsnr: 954 578 178

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SIKRINGSFOND
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

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

LÅN
Borettslaget har to løpende lån som er fordelt etter fordelingsnøkkelen. Det er ikke etablert IN-ordning på borettslagets lån.

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

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

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

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

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

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

RØRREHABILITERING
Det ble på generalforsamling 21.05.26 informert om at rør og bad må totalrehabiliteres innen overskuelig fremtid, senest innen 10 år.

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1147,-

Enheten er bygget ut i 1983.

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 39

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3601,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1893,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2170,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 1438,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1399

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 987,-

Boligopplysninger:

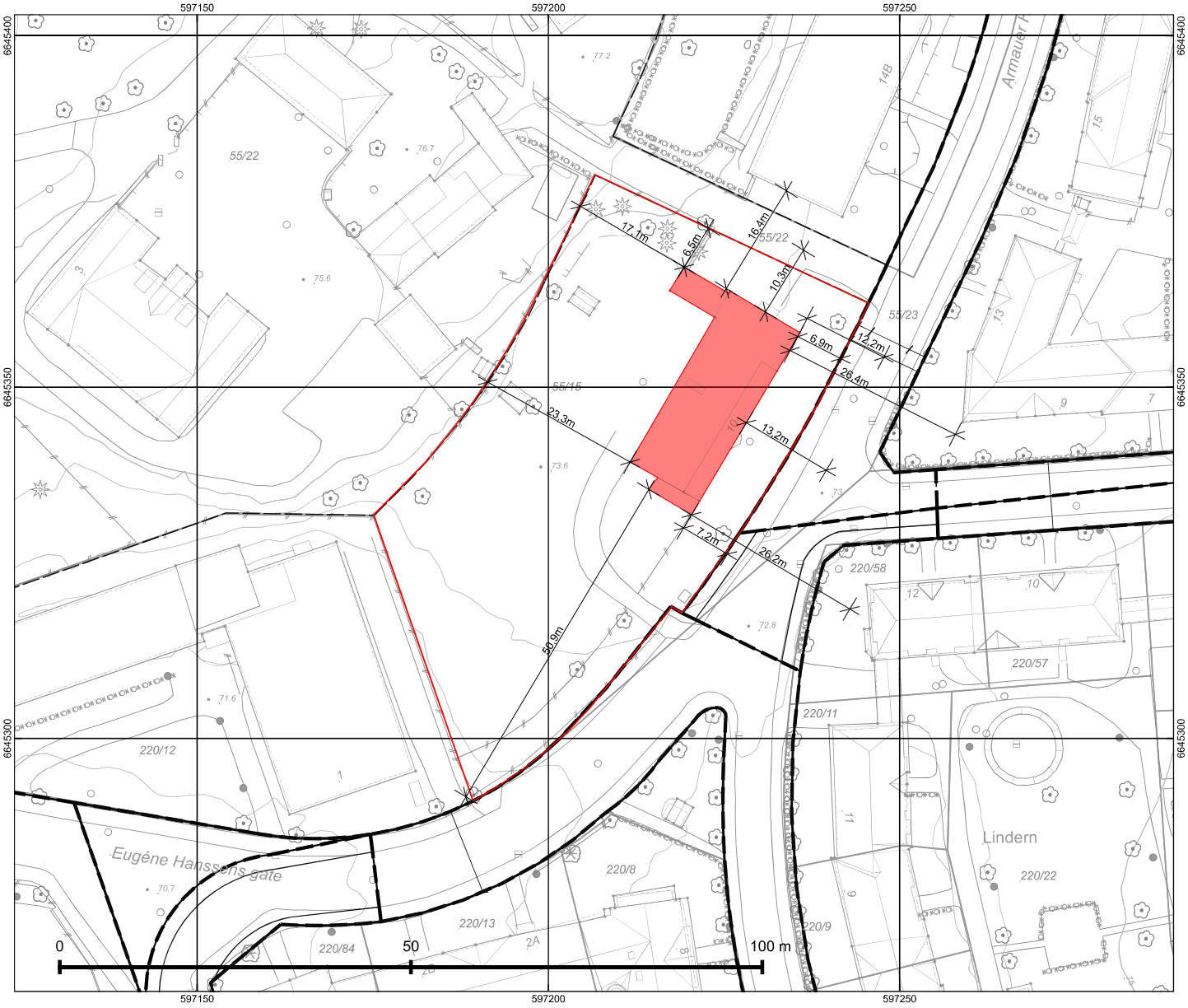
Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/162	**Fødselsdato eier:**	21.10.1946
Armauer Hansens gate 6 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	**Eiere:**	Runa Synnøve Myrdal		

Organisasjonsnr: 954 578 178

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2140,-

Annen informasjon:



Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: Armauer Hansens gate 10
0455 Oslo

Gnr/Bnr: 55/15
PlottID/Best.nr: 333088/ 86523095

Deres ref.: 23-1304

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

DYRØ & MOEN ARKITEKTER
KONTAKT
Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Drammensveien 130, C17, 0277 Oslo
+47 23 32 74 70
post@dmarkitekter.no

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

Beskrivelse:	Situasjonsplan
NR:	A10-02 Situasjonsplan
Dato:	27.02.2026
Revidert dato:	

Oslo, 03.03.2026

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Søknad om enkle tiltak - tidsbegrenset forlengelse av midlertidighet til flyktningeboliger. Armauer Hansens gate 10, gnr/bnr 55/15.

På vegne av tiltakshaver søkes herved om tillatelse til fortsatt bruk av Armauer Hansens gate 10 i bydel St. Hanshaugen til flykningeboliger i 5 nye år, etter utløp av perioden på 2 år basert på «midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina».

Tiltakshaver: Oslobygg KF på vegne av Oslo kommune,
Kontakt: Overingeniør Boris Savic

Vi bekrefter herved at det ikke skal utføres noen fasadeendringer i den søkte perioden.

Med hilsen

DYRØ OG MOEN AS
på vegne av Oslobygg KF

Gunnar Dyrø

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
NO-985 175 608 MVA
Drammensveien 130, 0277 Oslo – Inngang C17
post@dmarkitekter.no
Tlf. +47 23 32 74 70
www.dmarkitekter.no

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Armauer Hansens gate 10, 0455 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
55	15	0	0

Eier: Oslobygg Kf

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Flykningebolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se F01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Bygningen brukes nå delvis av flyktninger

Begrunnelse:

Tomt for bygning med almennyttig formål

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	DYRØ OG MOEN AS
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Telefon:	23327470

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	DYRØ OG MOEN AS
Organisasjonsnummer:	985175608
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Postadresse:	Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

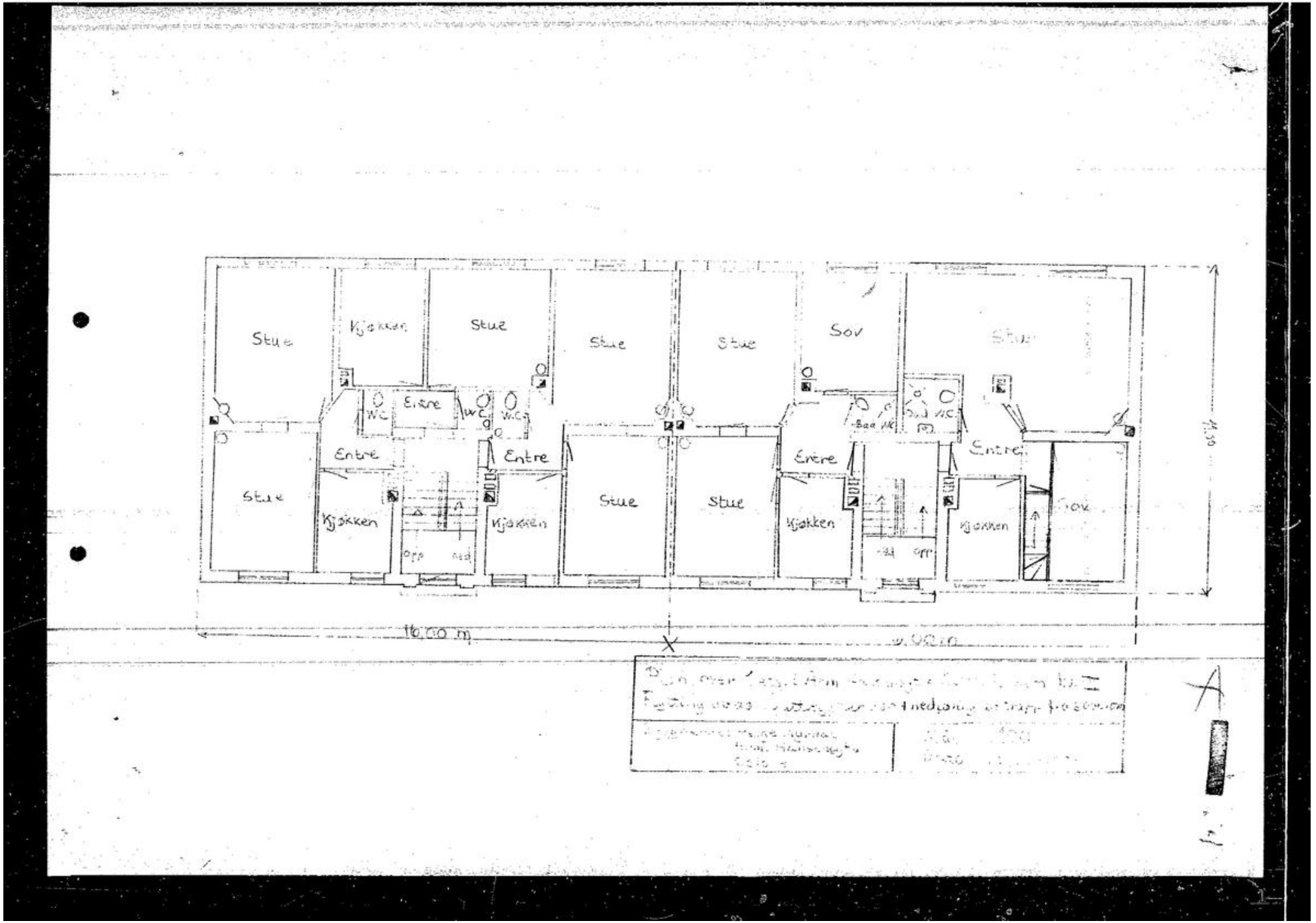
ALEKSANDRA WATTERS på vegne av DYRØ OG MOEN AS

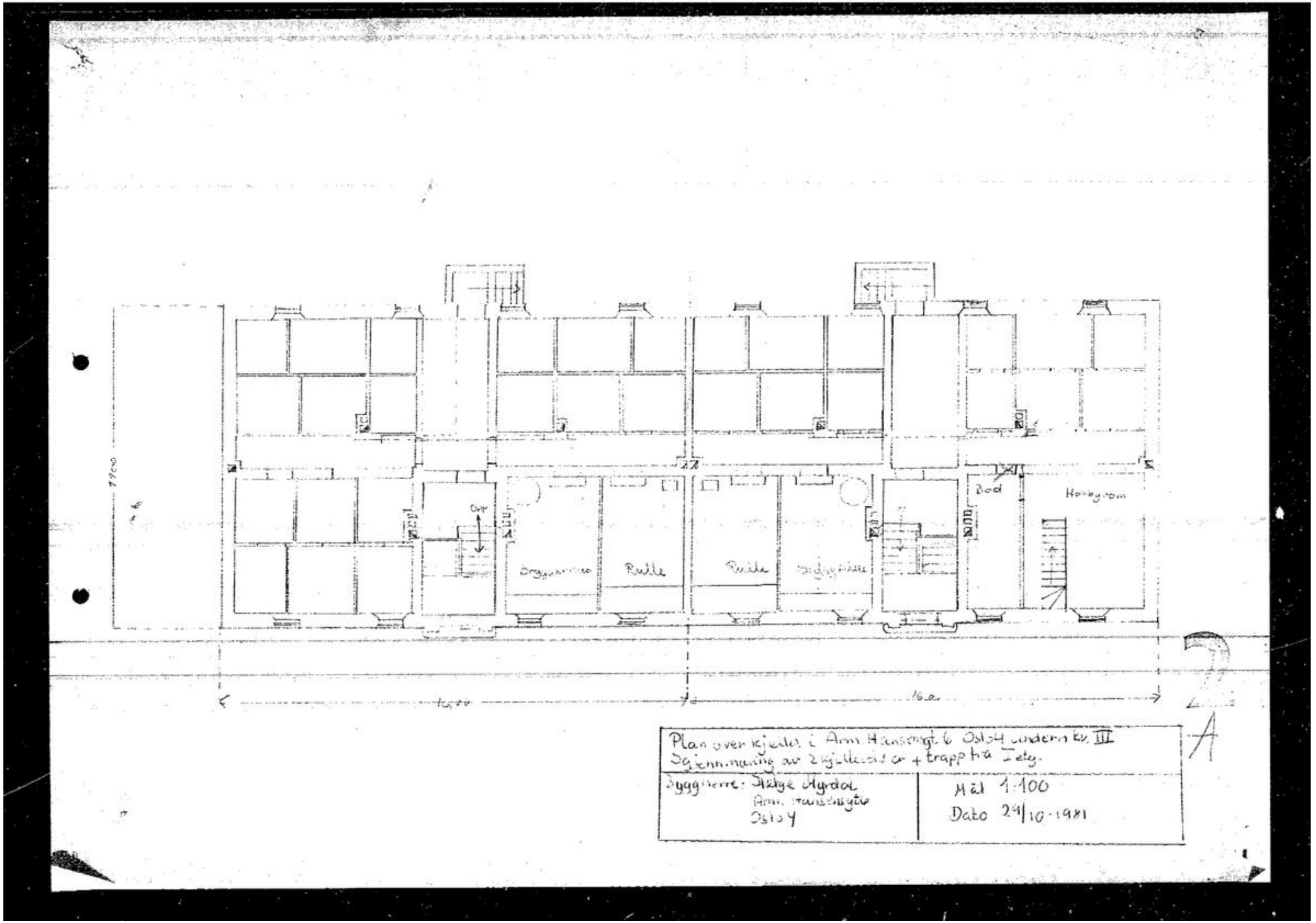
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

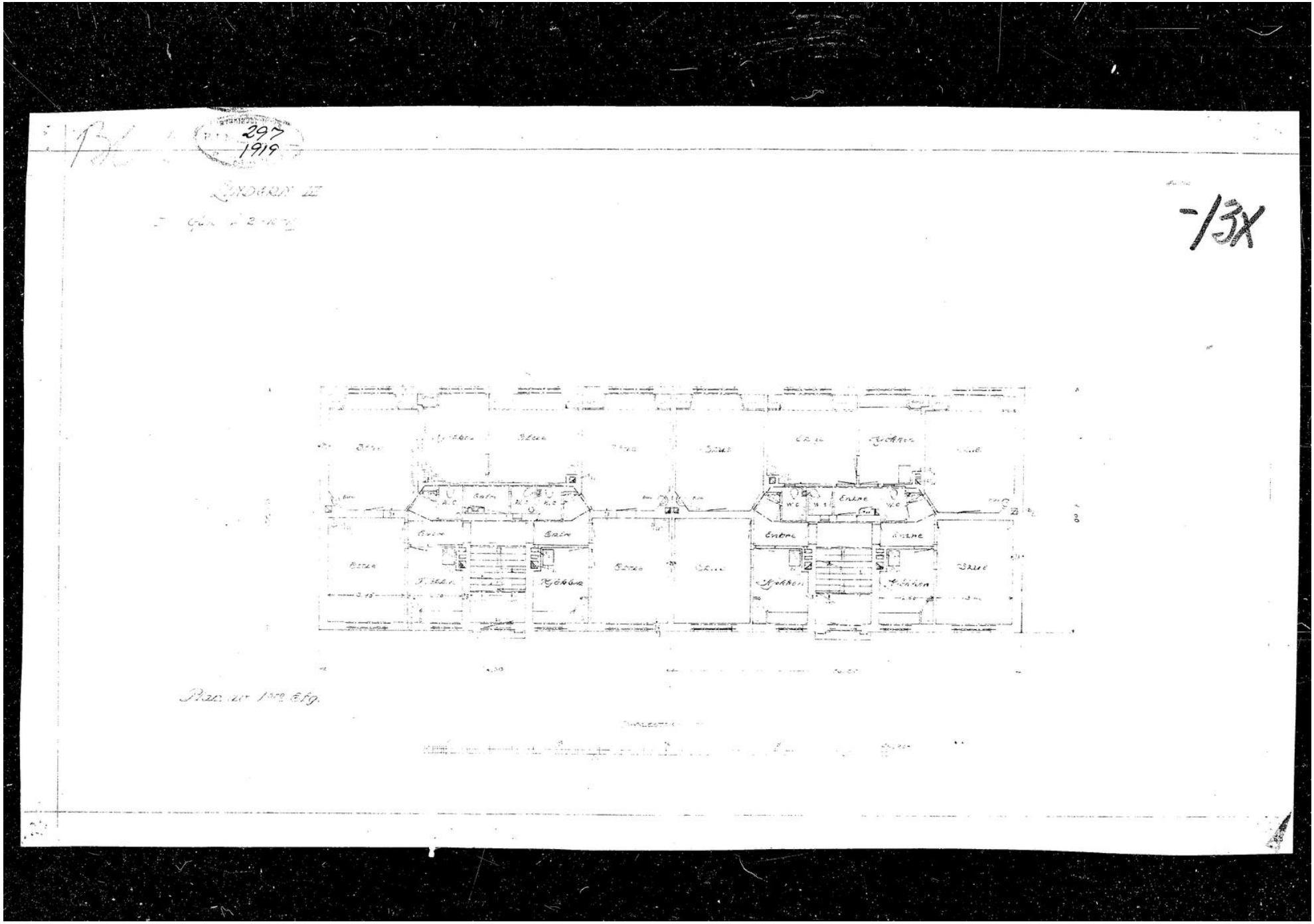
03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-01 Fasade.pdf
A30-01 Snitt A og B.pdf
F01 .pdf


Stue
Kjøkken
Stue
Stue
Stue
Sov
Stue
Entre
WC
WC
WC
Bad
WC
Entre
Entre
Entre
Entre
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Sov
opp
ned
opp
16,00 m


Bad
Heisrom
Plan over kjeller i Arm. Hansensgt. 6 Oslo 4 tilhørende kv. III
Sjønnmaling av 2 sjølleiligheter + trappa til 1 etg.
Byggherre: Aksje Nydal
Arm. Hansensgt. 6
Oslo 4
Mål 1:100
Dato 29/10-1981
A



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innv.forandr.arb. i kjeller og 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Armauer Hansens gate 6		81/4343

Byggherre | Ansvarshavende

Helge Myrdal, D.s.
Armauer Hansens gate 6,

OSLO 4

Dato [illegible]

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ivar M. Berglie

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

341. C-16 ANDVORD

Anmeldelse
6 Tegninger 19.

1

BYGNINGS-CHEFEN
J.-No. 297
1919
KRISTIANIA

278
1918

Ferdig attestert 29/9-1921

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. Lindern 116 Gaard 11. v

Indleveret 5 april 1919 Attesteret

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

Kristiania den 8/4 19

297/19

J. Pettersen

Situationsplanen er godkjendt.
Gaten er opmaalt.
Kria 22/4 19

297/19

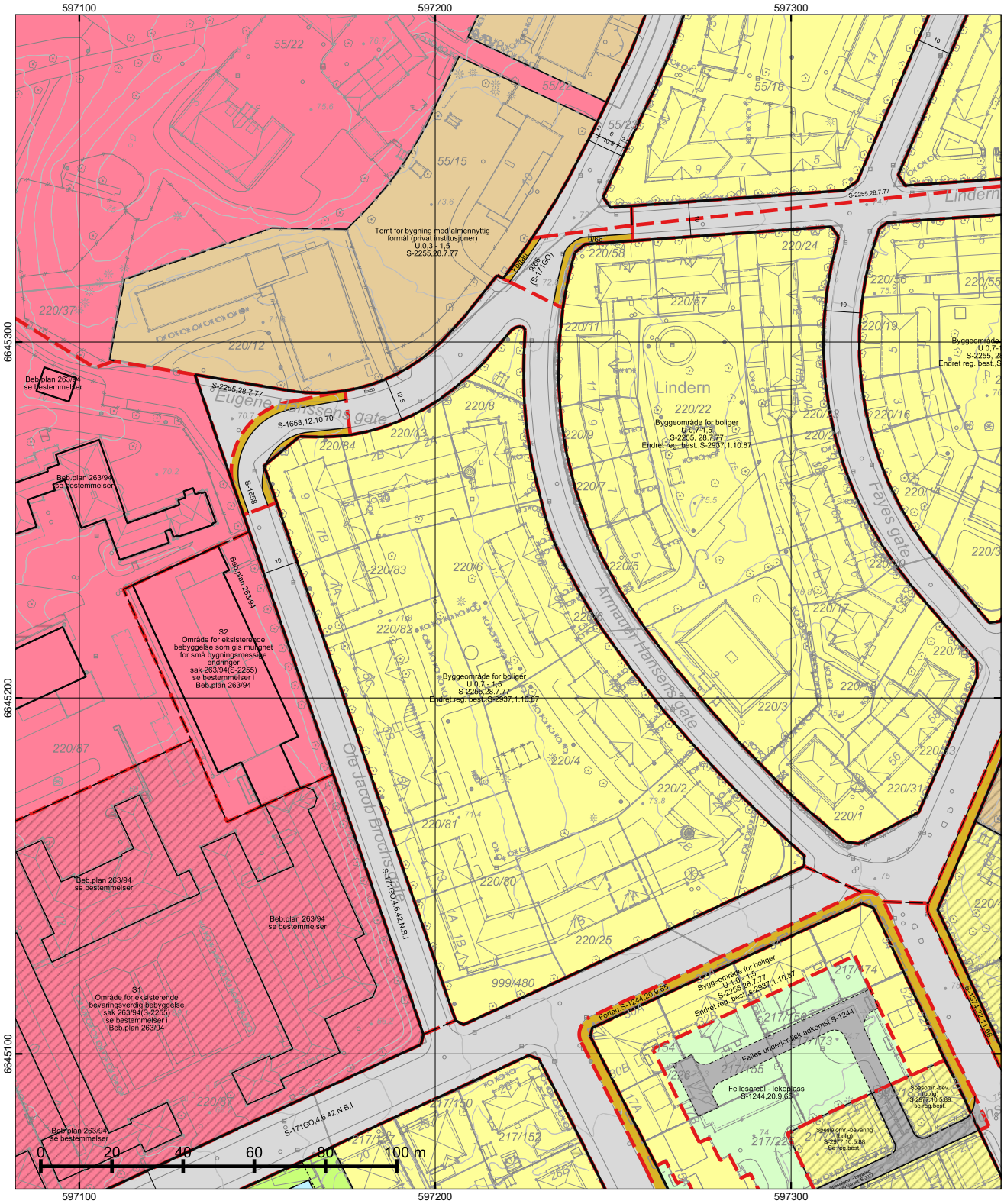
541/1919

297/19

Overendes Kria. vindusbokom. til attestation.

22/4 19.

J. Pettersen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160700/ 86536786
Adresse: Armauer Hansens gate 6
Gnr/Bnr: 220/6

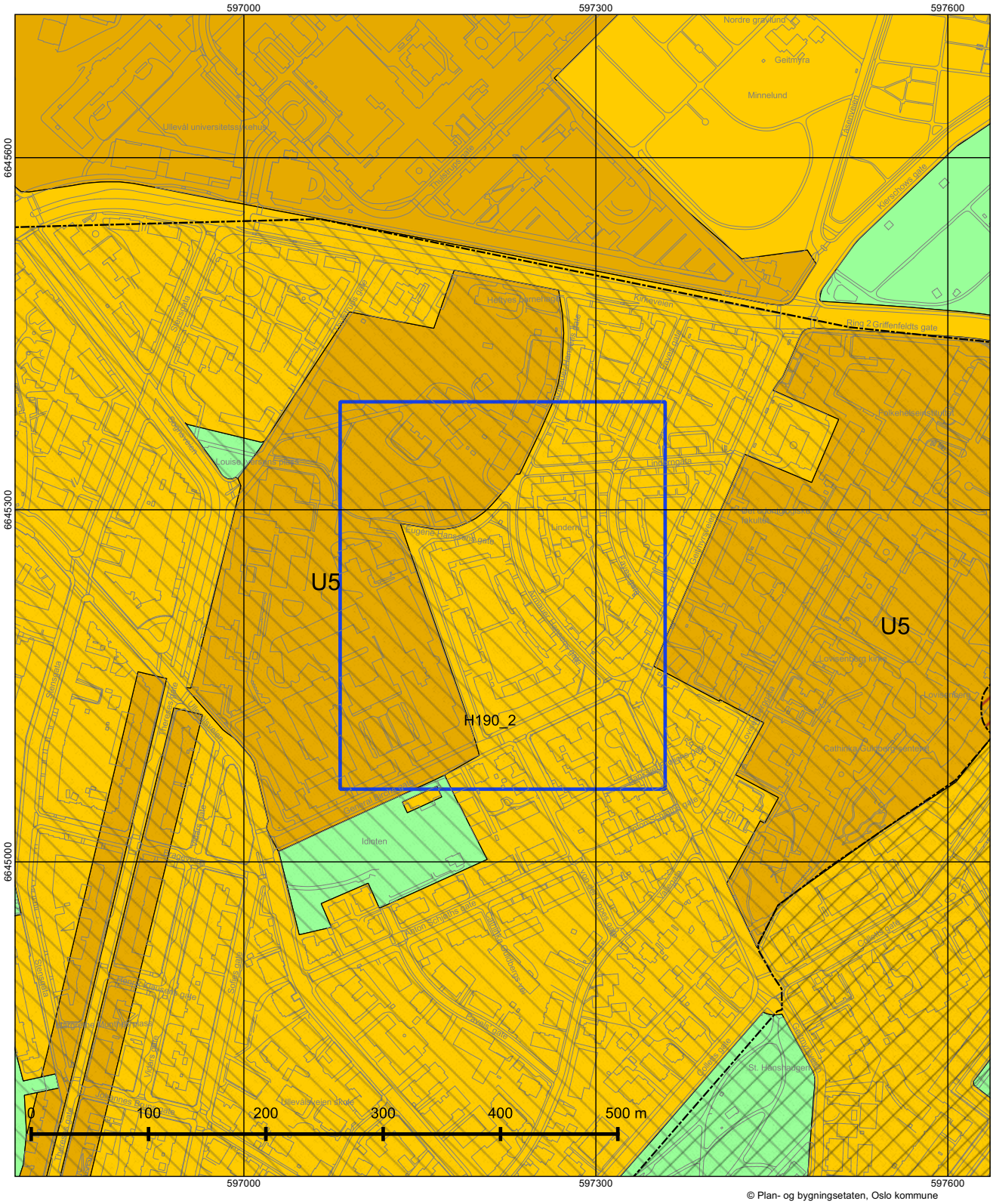
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160700/86536786
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. III,

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Boligtager
Lindern kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

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

BOLIGRÅDMANNEN

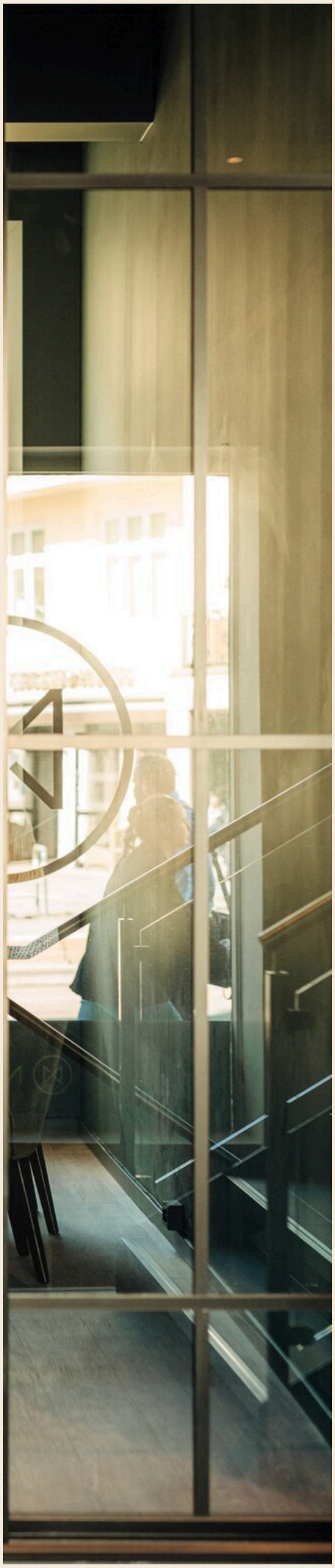
Johnsen & Nielsen, Oslo

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 36-0231/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Armauer Hansens gate 6B 0455 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 6 (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:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648