NORDVIK

Geitmyrsveien 56

3 soverom | 100 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Geitmyrsveien 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
46	Tilstandsrapport
63	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 4-roms over to plan – nytt kjøkken (2023), god takhøyde og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**11 501 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 229,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1919**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Martin Ruud ved Nordvik Majorstuen presenterer Geitmyrsveien 56 - en moderne og delikat leilighet over to plan med gjennomgående god standard. Boligen fremstår lys og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Planløsningen er funksjonell og byr på romslige oppholdsarealer fordelt over to plan.

- Tiltalende og smakfull leilighet
- Stort og praktisk kjøkken fra 2023 med rikelig av skap -og benkeplass
- 3 gode soverom
- Arealeffektiv planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning som byr på flere møbleringsmuligheter
- Generøs takhøyde på 2,66 m
- Klassisk peis
- Ingen TG3
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon via buss og trikk

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



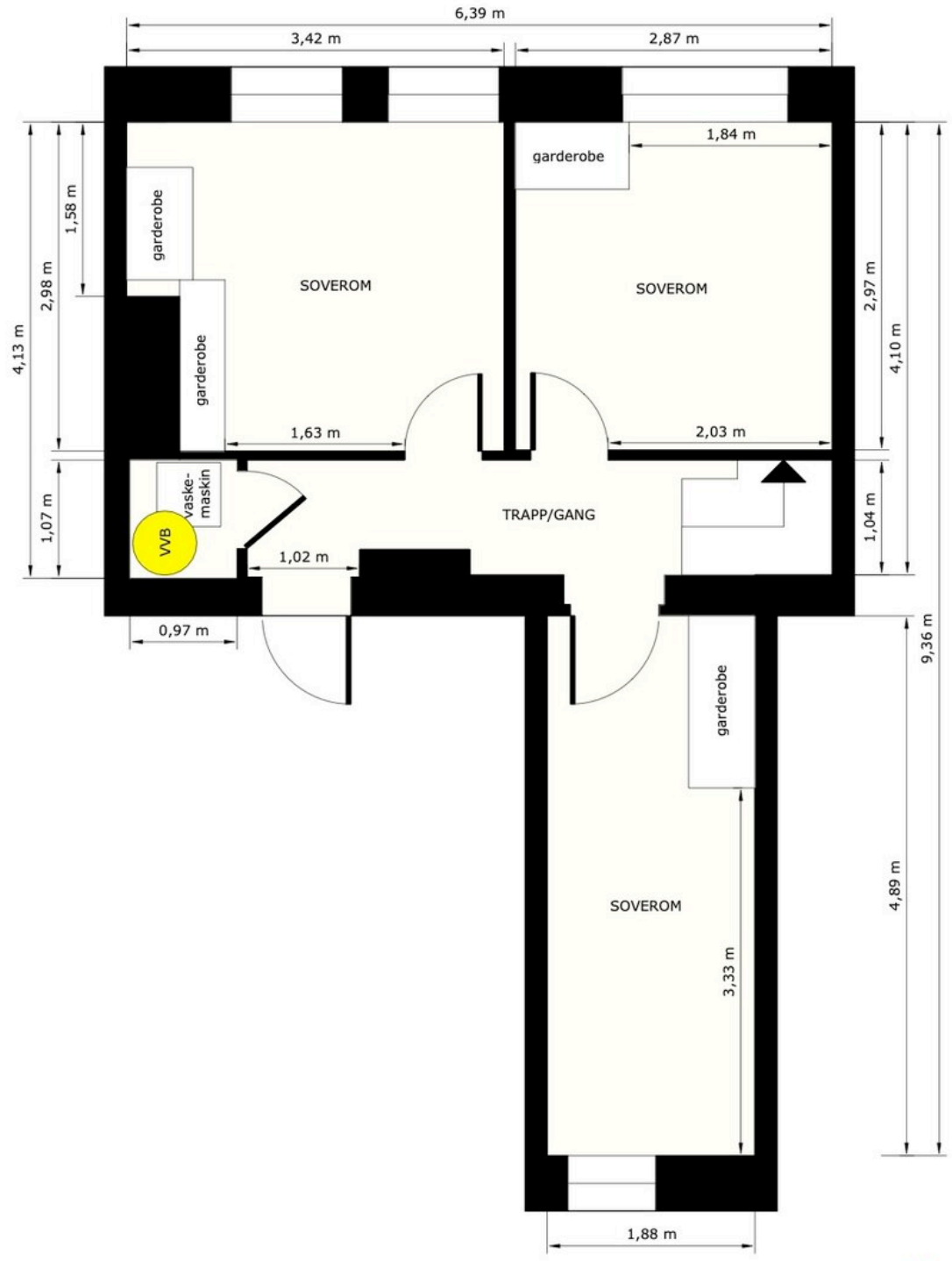
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 41 kvm

GEITMYRSVEIEN 56
KJELLER



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


Sone
30









































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0165/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO
Gnr 220, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 80 i Lindern Kv 2 Borettslag, org.nr. 954490254

Selger
Steingrim Soug

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 501 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 510 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. 3 soverom og gang. Bod med vaskemaskin og varmtvannsbereder
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.3 soverom og gang.
Total BRA: 64 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Stue, kjøkken, entré, 3 soverom, bad, trapperom og bod. Takhøyden er målt til 266 cm i stuen, og 237 cm i kjelleren.

Standard
1. ETASJE
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin Kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

KJELLER
Trapperom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Betong på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 3: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Opplegg for vaskemaskin. Bereder.

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

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

Modernisering og påkostninger
2023 Pusset opp stue, kjøkken og gang i 1. etg.
2018 Bygget ut det tredje soverommet i kjelleren
2016 Bad pusset opp
2014 Bygget ut to soverom, vaskerom og gang i kjelleren

Selger informerer:
- Det er mulig å lage et 4. soverom i 1. etg. Sette opp skillevegg i stuen der sofa/TV står i dag. Selger har hatt soverom der tidligere.
- Det er mulig å sette opp en vegg i gangen i kjelleren før vaskerommet og lage et lite bad/toalett i kjelleren.
- Det er membran og sluk i vaskerommet.

Kjøper må selv undersøke med styret/plan-og bygg om dette lar seg godkjenne. Selger tar ikke ansvar eller risiko dersom kjøper ønsker videre utbygging/endring i kjelleren.

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:
Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Hurtigrenovering tok bilder for å dokumentere oppussingen, men la de aldri ut på Boligmappa.

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: Piper er tatt i hele borettslaget, styret ordnet dette. Vet ikke firma. Pipen i min leilighet var bra og ble derfor ikke renovert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS i 2014, 2016 Ski Elektro AS i 2018 Brudevoll elektro i 2023 og 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Februar 2014 av Infratek Elsikkerhet AS

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:
Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016
Kjøkkenet ble pusset opp i 2023 av KamilBygg AS, husker ikke hva rørleggerselskapet het

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:
Hurtigrenovering i 2014 MTBygg i 2018

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foreligger ikke dokumnetasjon Jeg hadde radonmåler liggende i kjelleren i 1 år for ca 10 år siden. Gjennomsnittmåling gjennom året ble ca 250. Maks på vinter ca 500, minste mål på sommer var 0. Er lagt radonduk i hele kjelleren og på 1. soverom på høyre side er det også hull i gulvet hvis man ønsker å montere radonvifte. Hullet er i dag tettet med et plastlokk.

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Var fukt på en ledning i kjeller, dette ble reparert av Brudevoll elektro november 2025

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vært skjeggkre tidligere, ikke observert siste 5 år Observert noen små maur i gangen ved badet nå i april

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Kan noen ganger høre helikopter lande på Ullevål sykehus hvis man sitter ute

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?
Ja
Beskriv: Styret undersøker bytte/ oppussing av soilrør. Vet ikke status på dette

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

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

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Eldre vindusglass i kjelleren med ukjent alder

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng TG2 pga alder/konstruksjon.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
- Avløpsrør TG2 pga alder.
- Vannledninger TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom - Overflater TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr, platetopp, kombiskap, vaskemaskin medfølger handelen. 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.

Bruksoverlating av hele boligen 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Peisovn.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 165 kWh / 19 134 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 229,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, portner, renhold fellesareal, bredbånd, felles byggforsikring, generelt vedlikehold og driftskostnader mm.

Bredbåndsavgift kr. 663,-
Felleskostnader kr. 4 566,-

Formuesverdi
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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv II og utgjør eiendommene Armauer Hansens gate 1,5,7,9 og 11, Fayes gate 2,4,6,8,10 og 12, Geitmyrsveien 56 og 58, Linderngata 10 og 12 med festerett til grunnen. 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.

Styreleder: Per Aas
Adresse: Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted: 0455 OSLO
E-post: leder@lindernkv2.no

Borettslaget har egen portner. Portner Jarl Rosåsen ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS.
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.

FRA STYRELEDER
Borettslaget Lindern KV II har nylig foretatt en rehabilitering av pipeløpene og er i gang med branntekniske utbedringer.
Vår/sommer 2026 skal det skiftes en rekke vinduer i borettslaget som er skadet eller har behov for rehabilitering. Dette dekkes av oppsparte midler.

I løpet av de neste årene planlegger styret å rehabilitere avløpsrør og bunnledninger. Her er det sannsynlig behov for et låneopptak som vil medføre en økning i fellesgjeld, men det er ikke beregnet hva dette betyr for hver enkelt. Etter rørrehabiliteringen må også takene legges om. Dette prosjektet er noe man vet kommer, men det er ikke lagt planer for når det vil skje. Her er det også behov for låneopptak som medfører en husleieøkning.

Borettslaget har god økonomi og en rekke mindre tiltak gjennomføres hvert år uten at dette medfører økning i fellesgjeld.

FRA ÅRSMØTE 2025
4.1 Piperehabilitering og branntekniske tiltak
Styret orienterte om pålegg fra Oslo brannvesen om kontroll, dokumentasjon og utbedring av pipeløp. Frist for ferdigstillelse er satt til september, med dagmulkt per pipe ved overskridelse. Arbeidet er pålagt og må

gjennomføres. Styret planlegger å finansiere tiltaket med egenkapital og vil informere om fremdrift videre.
- Tatt til orientering.

4.2 Brannsyn og brannteknisk tilstandsvurdering
Styret orienterte om gjennomført brannsyn og tilhørende tilstandsrapport. Pålagte tiltak er oversendt Oslo brannvesen, og frister er godkjent. Tiltakene er obligatoriske og må gjennomføres. Styret legger opp til finansiering gjennom egenkapital.
- Tatt til orientering.

4.3 Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger
Styret orienterte om planlagt rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger. Prosjektet er vurdert som mindre kritisk enn pipeutbedring og er derfor nedprioritert. Leverandør er i prinsippet valgt, men oppstart er utsatt til tidligst 2026.
- Tatt til orientering.

4.4 Utskifting av vinduer i fellesarealer
Styret orienterte om behov for utskifting av flere vinduer i fellesarealer som er i dårlig stand. Tiltaket er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Arbeidet planlegges finansiert med egenkapital.
- Tatt til orientering.

4.5 Oppussing av oppganger
Styret orienterte om videre arbeid med oppussing av oppganger, som tidligere er vedtatt. Arbeidet vil gjennomføres gradvis, én oppgang av gangen, avhengig av økonomi. Det åpnes også for at andelseiere kan bidra, forutsatt faglig forsvarlig utførelse.
- Tatt til orientering.

4.6 Vurdering av fiberinstallasjon
Generalforsamlingen ba styret videreføre arbeidet med å vurdere dagens kabelløsning opp mot fiber og legge frem en anbefaling til neste generalforsamling.
Styrets forslag ble vedtatt.

4.7 Tilstand på lekeplass
Styret orienterte om at lekeplassen er mye brukt og viktig for bomiljøet. Generalforsamlingen vedtok at styret skal redusere risiko ved å utbedre eller erstatte apparater innen en kostnadsramme på inntil 150.000 kroner.
- Styrets forslag ble vedtatt.

STYRETS ARBEID 2024
Styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot innhenting av tilbud knyttet til piperehabilitering og brannteknisk vurderinger, herunder dialog med Oslo brannvesen. Det er også gjort forsøk på å innhente flere tilbud på blant annet vindusutskifting, uten vesentlig respons. For å sikre fremdrift har styret bestilt oppmåling som en del av videre prosess. En sentral utfordring har vært å engasjere entreprenører til mindre tiltak.

Det er avdekket feil i arealgrunnlaget for flere andeler. Styret har derfor gjennomført oppmåling og justert felleskostnadene i samarbeid med forretningsfører.

Den siste delen av bodarealet under Joker er sanert, og arbeid med istandsetting er igangsatt. Rehabilitering av soilrør ble midlertidig stanset som følge av kostnader knyttet til pipeutbedringsprosjektet. Dialogen med entreprenører er imidlertid opprettholdt med sikte på eventuell oppstart i 2026.

Det er videre gjennomført dugnader både vår og høst.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD
2024: Gjennomført en piperehabilitering og røyktest av 4 piper. Gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen. Malt oppgangen i Fayesgate 8A
2023: Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV
2023: Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4
2022: Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.
2022: Ferdigstille utbedring i Linderngata 10-12 inklusiv plen/asfalt/sykkelstativ
2022: Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11
2021: Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11
2021: Utbedring av avløprør Linderngata 10-12
2021: Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)
2021: Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene
2020: Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.
2020: Oppussing av tre oppganger (maling/lys).
2019: Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.
2014: Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører
2013: Vedlikehold av pipene
2012: Fleksible stålrør i alle piper som brukes.
2011: Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget
2008: Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter
2007: Oppussing av fasade og nye vinduer
2005: Utelys i gårdsrommet
2004: Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal
2002: Montering motorvarmer ved parkering.
2001: Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur. Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.
2000: Nye utgangsdører i hele borettslaget.
1999: Nye inngangsdører i hele borettslaget.
1989: Omlegging av taket

Årsmøtedokumenter, protokoll og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Venteliste føres av styret. Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet annet enn ved av og pålessing.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen registrerte lån i borettslaget.

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.

Det er ingen registrerte lån på andelen.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 527 193 ,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 14 053,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
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.
Styret kan gi skriftlig tillatelse til husdyrhold dersom særskilte grunner foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake hvis det kommer berettigede klager.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77314582

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 420 kvm (Eiertomt)
Borettslaget Lindern Kvartal 2 betaler en årlig festeavgift på kr 142 446. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 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.

Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, behøver ikke Oslo kommune å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Det ble lagt radonduk når kjelleren be bygget ut. Målt radon etter utbygging (ble gjort for en del år siden) og målte da gjennom et helt år. Snitt gjennom året er ca 250 becquerel. Høyeste målt på vinter er 500, lavest på sommer er 0. Det er lagd hull i gulvet under trappen dersom man ønsker å installere radonsug. Hullet er i dag tettet med et plastikklokk.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Geitmyrsveien 56 ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde på Lindern, med en sentral beliggenhet mellom Oslo sentrum og grønne rekreasjonsområder. Området er kjent for sin hyggelige kvartalsstruktur, lite gjennomgangstrafikk og gode bomiljø – noe som gjør det spesielt populært blant både barnefamilier og førstegangskjøpere.

Rett i nærheten finner man Geitmyra skolehage, et grønt og unikt tilbud som gir området et særpreg og fungerer som en flott møteplass for både barn og voksne. I gangavstand ligger også St. Hanshaugen Park, et av Oslos mest populære parkområder, perfekt for turer, trening og sosiale aktiviteter.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med flere dagligvarebutikker, kafeer og servicetilbud i nærområdet. For ytterligere utvalg av butikker, restauranter og byliv er det kort vei til både St. Hanshaugen og Bislett.

Området har svært gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger i umiddelbar nærhet (37- og 20-bussen), som gir enkel tilgang til resten av byen. Det er også gang- og sykkelavstand til sentrum, noe som gjør hverdagen både praktisk og fleksibel.

Lindern kvartal 2 borettslag er et veldrevet og etterspurt borettslag med godt vedlikeholdte fellesarealer og et trygt bomiljø. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, grønne omgivelser og gode fasiliteter gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1920. 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 også:
- Ferdigattest for bruksendring "kjeller tillagt leilighet over" datert 07.11.2014.
- Ferdigattest for bruksendring "fra tilleggsdel til hoveddel" datert 14.06.2018.

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

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

Borettslaget har mottatt nabovarsel (dokumentet følger vedlagt):
Nabovarselet gjelder en søknad om å fortsette bruken av bygget i Armauer Hansens gate 10 i Oslo som flyktningsboliger. Bygget benyttes allerede til dette formålet i dag, men tillatelsen som er gitt tidligere var midlertidig og gjaldt i to år. Bakgrunnen for den midlertidige bruken var det akutte behovet for boliger til flyktninger, særlig knyttet til situasjonen i Ukraina. Nå ønsker Oslo kommune å forlenge denne ordningen med ytterligere fem år.

Tiltaket gjelder kun videreføring av dagens bruk slik den allerede er etablert.

Siden bruken som flyktningsboliger ikke er fullt ut i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, søkes det om dispensasjon. Dette betyr at kommunen må gi et unntak fra planen for at bruken skal kunne fortsette som omsøkt.

Tiltakshaver er Oslo kommune ved Oslobygg KF, og søknaden er utarbeidet av Dyrø og Moen Arkitekter.

Pågående byggesaker:
Fayes gate 4 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer 2026/04006 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status: Under behandling

Fayes gate 2 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer 2026/04004 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Geitmyrsveien 58 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer 2026/03994 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Geitmyrsveien 56 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer 2026/03996 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Armauer Hansens gate 1 - utskifting av vinduer i fellesareal
Saksnummer 2026/03998 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Geitmyrsveien 61 - fasadeendring, tilbygg og etablering av ny kjellerinngang
Saksnummer 2025/13774 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551649
Status Under behandling

Fayes gate 6 - bruksendring av kjeller under leilighet, etablering av 2 soverom, bad og innvendig bod i kjeller, og en ny interntrapp mellom 1 etasje og kjeller
Saksnummer 2026/02672 - Byggesak
Mottatt sak 09.03.2026
Status Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/220/31:
22.08.1955 - Dokumentnr: 306832 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1960/511989-5/105

22.08.1955 - Dokumentnr: 306832 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1960/511989-5/105

22.08.1955 - Dokumentnr: 306837 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1921 - Dokumentnr: 900218 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GEITMYRSVN 60 - UTGÅTT

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt / Kostnad for utsatt betaling*** kr. 13 900,-
Markedspakke med hefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-

Samlet skal selger betale kr. 174 307,- 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 20. april 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Geitmyrsveien 56

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km

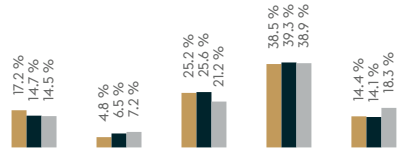
Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	2 min 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	23 min 1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag... 65 barn	4 min 0.3 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 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	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	7 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



FINN

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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steingrim Soug	9578-5999-4-1292109	2026-04-20 12:50:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0165/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Steingrim Soug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77314582
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016

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

Eventuell kommentar: Hurtigrenovering tok bilder for å dokumentere oppussingen, men la de aldri ut på Boligmappa

---

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: Piper er tatt i hele borettslaget, styret ordnet dette. Vet ikke firma. Pipen i min leilighet var bra og ble derfor ikke renovert.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS i 2014, 2016 Ski Elektro AS i 2018 Brudevoll elektro i 2023 og 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Februar 2014 av Infratek Elsikkerhet AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering Hele badet ble pusset opp i 2016 Kjøkkenet ble pusset opp i 2023 av KamilBygg AS, husker ikke hva rørleggerselskapet het

---

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: Hurtigrenovering i 2014 MTBygg i 2018

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foreligger ikke dokumnetasjon Jeg hadde radonmåler liggende i kjelleren i 1 år for ca 10 år siden. Gjennomsnittmåling gjennom året ble ca 250. Maks på vinter ca 500, minste mål på sommer var 0. Er lagt radonduk i hele kjelleren og på 1. soverom på høyre side er det også hull i gulvet hvis man ønsker å montere radonvifte. Hullet er i dag tettet med et plastlokk.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Salt eller fuktutslag på soverom i kjeller

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?

Ja

Beskriv: Var fukt på en ledning i kjeller, dette ble reparert av Brudevoll elektro november 2025

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i kjeller

---

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.

Ja

Beskriv: Vært skjeggkre tidligere, ikke observert siste 5 år Observert noen små maur i gangen ved badet nå i april

---

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?

Ja

Beskriv: Kan noen ganger høre helikopter lande på Ullevål sykehus hvis man sitter ute

---

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?

Ja

Beskriv: Styret undersøker bytte/ oppussing av soilrør. Vet ikke status på dette

---

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

Ja

Beskriv: Vet ikke, men soilrør kan øke husleien

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0165/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steingrim Soug	**2026-04-20**

Identifikasjon

Steingrim Soug

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

Geitmyrsveien 56
0455 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1919
BRA:	105 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	5	0	0

Supertakst

GNR: 220 BNR: 31

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Geitmyrsveien 56
0455 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41503

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG2 pga alder/konstruksjon.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold. Arealet er likevel godkjent for varig opphold, i henhold til siste godkjente plantegninger.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på veggsiden. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå, som er håndløper på begge sider i hele trappeløpet

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Steingrim Soug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Geitmyrsveien 56, 0455 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**220**	Bruksnr:	**31**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1919**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Eldre vindusglass i kjelleren med ukjent alder.

Standard

Kjeller

Trapperom: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Betong på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 3: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Opplegg for vaskemaskin. Bereder.

1. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin Kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Kjelleren innredet med 2 soverom. DOKUMENTASJON: -Samsvarserklæring for elektriske arbeider er fremvist.	Ja
2016	Bad pusset opp i regi av eier. Arbeidene ble utført av Hurtigrenovering.	Nei
2018	Kjelleretasjen utvidet med et ekstra soverom. DOKUMENTASJON: -Samsvarserklæring for elektriske arbeider er fremvist.	Ja
2023	Kjøkken, entre og stue pusset opp i regi av eier. DOKUMENTASJON: -Samsvarserklæring for elektriske arbeider er fremvist.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**64** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**41**	**36** Romfordeling: 3 soverom og gang. Bod med vaskemaskin og varmtvannsbereder.	**5** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**105**	**100**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Innvendig bod på ca 1 kvm i kjelleren.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 266 cm i stuen, og 237 cm i kjelleren.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Etablert i 2014 og 2018.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjelleren er innredet som 3 soverom, bod og gang. Rommene er de siste årene brukt som oppholdsrom. Det er ikke registrert vesentlige avvik, men enkelte sprekker i støpt betonggulv. Det er nedstøpte varmekabler i gulvene, som vil fungere forebyggende med tanke på fukt, ved at man holder den relative fuktigheten lavere gjennom året.

Rommene i kjeller har rømningsvei via trapp, og via branndør til kjellerutgang.

Tilstandsgrad 2 settes pga sprekker/riss i kjellergulvet. Vær oppmerksom på at denne type kjellerkonstruksjoner er mer utsatt for blant annet overvann ved store mengder nedbør, og at ytterveggene i kjelleren er mer utsatt for kondens i vinterhalvåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren fremstår uten vesentlige avvik/skader og det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak:
-Sørg for å innrede rommene med tanke på kondensproblematikk. Dvs unngå å sette sofa/senger helt inntil vegger, og sørg for jevnlig utlufting i vinterhalvåret.
-Unngå å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren, eller direkte på gulv med tanke på at denne type kjellere er utsatt for overvann ved store nedbørsmengder.
-Vurder å sette inn større vinduer i oppholdsrommene for å øke lysinnslippet. Merk at dette tiltaket vil kreve søknad om fasadeendring til Oslo kommune.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2007. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Nordic med brann og lydklassifisering B30/db35. Kjellerdør har B60 brannmotstand.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredning med opplegg for oppvaskmaskin Kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekovn og platetopp. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

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

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold. Arealet er likevel godkjent for varig opphold, i henhold til siste godkjente plantegninger.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på veggsiden. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå, som er håndløper på begge sider i hele trappeløpet

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring i forbindelse med fordelerskapet over baderomshimling. Dette kan gjøres ved å bore hull i skapdøren, eller legge inn en sensor tilkoplet automatisk stengeventil på hovedkran.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert i selgers eiertid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at alt elektrisk anlegg er skiftet, men anlegget ble kontrollert av myndighetene i 2014, og alle arbeider utført etter dette har samsvarserklæring, med unntak av badet fra 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg, men delvis.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

DOKUMENTASJON:
- 2014: Eltilsyn utført av Infratek uten avvik.
- 2014: Samsvarserklæring for "elarbeider i henhold til avtale". (Sofienberg elektro)
- 2018: Samsvarserklæring for "soverom i kjeller, 4 stikkontakter, lampepunkt m dimmer, ny kurs, varmekabel m termostat" (Ski Elektro)
- 2023: Samsvarserklæring for "nytt elektrisk opplegg i forbindelse med ombygging/rehab av kjøkken, gang, stue. Åpen kabling stue, downlights stue, komfyrvakt og nye kurser til kjøkken" (Brudevold Elektro)

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon anbefales det ingen spesielle tiltak. Eltilsyn ble utført i 2014 uten avvik, og de utførte arbeidene fremstår med tilstrekkelig dokumentasjon (samsvarserklæring) med unntak av badet i 1.etg. Dersom eier/kjøper ønsker ytterligere oversikt over det elektriske anlegget må det utføres en elkontroll av en godkjent el-installatør.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen merknader.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har nedsenk i dusjsonen, men fallforhold i dusjsonen er ikke tilstrekkelig sett opp mot dagens krav. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på gulvet/membranen og evt saltutsslag som følge av at vann blir liggende på gulvet etter dusjing.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må gulvet sparkles opp i dusjsonen for å oppnå 1:100 fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II		**Vår ref.:**	9/80	**Fødselsdato eier:**	28.11.1969
GEITMYRSVEIEN 56		**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO		**Eiere:**	Steingrim Soug		
Organisasjonsnr:	954 490 254	**Andelsnr:**	80		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 229**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	663
	Felleskostnader	4 566

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	21 378
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 424 510

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Per Aas
Adresse:	Armauer Hansens Gate 11
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	leder@lindernkv2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	21 378	Andre inntekter:	7 669
Annen formue:	137 787	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	80	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920
Gårds/bruksnr:	220/57, 220/15, 220/11, 220/1, 220/5, 220/7, 220/9, 220/58, 220/24, 220/23, 220/21, 220/20, 220/17, 220/33, 220/31
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet
Årlig festeavgift:	1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 142 446,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77314582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	009-036	P-rom	65
Fasiliteter:					

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/80	**Fødselsdato eier:**	28.11.1969
GEITMYRSVEIEN 56	**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	**Eiere:**	Steingrim Soug		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELT
Oppgitte BOA er upresist og kun veiledene. Det må gjøres egen oppmåling ved salg.

Forsikringsskade meldes OBF

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Ikke forkjøpsrett

GODKJENNING AV ANDELSEIERE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

PARKERING
Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Disse leies ut etter ansiennitet. Venteliste føres av styret.
Det er ikke tilltatt å parkere i gårdsrommet annet enn ved av og pålessing.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles hos portner Jarl Rosåsen.

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

KJØP AV FELLESAREAL
Enkelte leiligheter har anledning til å kjøpe fellesareal til utbygging/arealutvidelse. Det henvises til vedtektene og det til enhver tid gjeldende reglement for dette.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.
Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med
fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag
mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

VAKTMESTER/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på
telefon: 456 63 777. Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakt med Oslo kommune. Avtalen er forlenget på samme kontraktsvilkår i 2021.

RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS

UTLEIE
Bruksoverlating av hele boligen 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.

Enheten er bygget ut.
Felleskostnader og fellesgjeld som følge av dette er regulert fra 01.04.2014.

Andelen er utvidet ytterligere. Arealutvidelse er gjennomført, nye felleskostnader og ny andel fellesgjeld er beregnet.

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv II	**Vår ref.:**	9/80	**Fødselsdato eier:**	28.11.1969
GEITMYRSVEIEN 56	**Type:**	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	**Eiere:**	Steingrim Soug		

Organisasjonsnr: 954 490 254

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 964,-

Annen informasjon:

Borettslaget Lindern Kv II

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til leder@lindernkv2.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

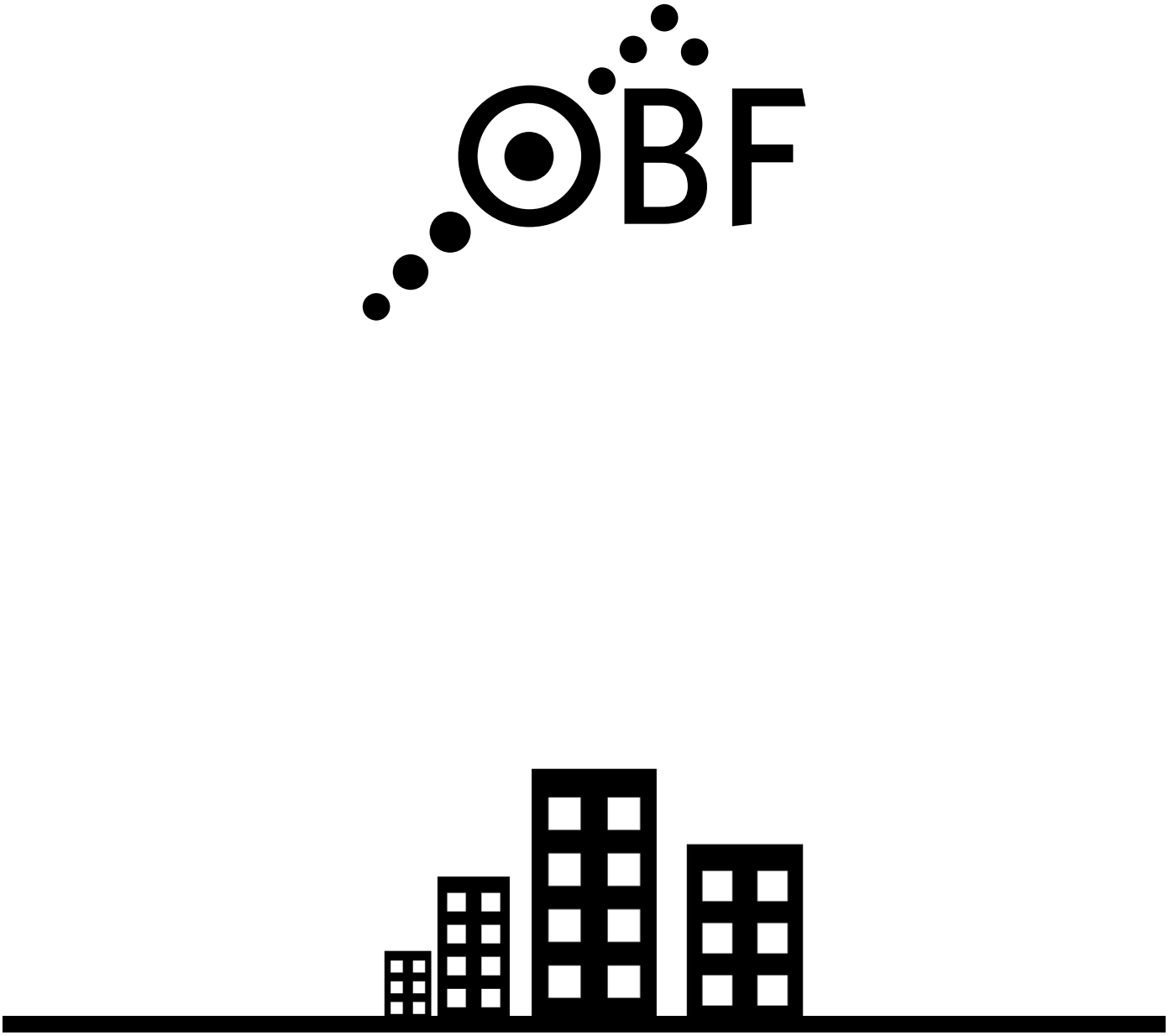
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00
St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorerer styret med kroner 175.000,-

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 175.000,-

4. Orientering

Borettslaget Lindern Kvartal II står ovenfor flere større oppgaver i årene som kommer. Enkelte oppgaver er lovpålagt og må gjennomføres så raskt som mulig, mens andre er planlagt gjennomført i et lengere perspektiv. Styret har i mange år vært tilbakeholdende med å igangsette nye tiltak i den hensikt å holde husleiene på et moderat nivå og unngå låneopptak. Resultatet av dette er at borettslaget har en solid egenkapital til å dekke uforutsette utgifter. Oppgavene 4.1, 4.2, 4.3 og 4.4 som beskrevet under er foreslått dekket av egenkapitalen.

4.1 Orientering fra styret om kontroll, dokumentasjon og utbedring av pipeløp

Våren 2023 foretok Oslo Brannvesen (OB) en pipekontroll i Lindern Kvartal II Borettslag. I forbindelse med denne kontrollen ble borettslaget pålagt å fremskaffe dokumentasjon på at alle piper er i forskriftsmessig stand. Det er viktig å merke seg at borettslaget ikke mottok tilstrekkelig dokumentasjon på utført piperehabilitering etter en konkurs i 2012.

For å oppfylle kravet fra OB, bestilte styret i 2023 videokontroll og tilstandsvurdering av piper fra firmaet Piperep AS. Rapporten, som ble levert styret våren 2024, avdekket flere feil ved pipene. De innvendige stålrørene har mangelfulle skjøter, flere

tilkoblinger er dårlig utført, og det mangler pipehatter de fleste steder.

Som oppfølging av rapporten iverksatte styret utbedring av ett pipeløp i AH9 og gjennomførte en røykkontroll av tre tilfeldige piper for å skaffe oversikt over omfanget av problemene. Basert på anbefalingene fra Piperep AS, må alle aktive piper i borettslaget utbedres, som innebærer å skifte eksisterende stålrør og forbedre tilkoblingene. Den antatte kostnaden for dette arbeidet var mellom 4-5 millioner kroner.

Styret har innhentet flere tilbud og har nå fått et tilbud på i overkant av 2 millioner kroner. Vi venter for øyeblikket på et kontraktutkast før arbeidet kan bestilles og settes i gang.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Utbedringen følger av et pålegg fra Oslo brannvesen og må gjennomføres.

Styrets innstilling: Oslo Brannvesen har gitt borettslaget frist til september med å ferdigstille arbeidene. Etter denne fristen vil det påløpe en dagmulkt per pipe. Styret fremlegger denne saken som en orientering, da det ikke er valg om arbeidet skal utføres eller ikke.

Styret ønsker å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere tiltaket fremfor å ta opp lån. Vi vil informere om fremdrift og oppfølging av prosjektet fremover, samt eventuelle ytterligere tiltak som måtte bli nødvendige

4.2 Orientering fra styret om brannsyn og brannteknisk tilstandsvurdering

I våren 2024 gjennomførte Oslo Brannvesen (OB) et brannsyn i borettslaget, der styreleder deltok som ledd i brannvesenets brannforebyggende arbeid. Brannsynet resulterte i et pålegg der styret ble bedt om å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering utført av et godkjent foretak. I tillegg ble vi pålagt å føre en oversikt over brannforebyggende arbeid i et egnet system (HMS-portalen). Styret har nå fullført denne tilstandsvurderingen.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen avdekket flere avvik, som er kategorisert i tilstandsgrad 1, 2 og 3. Disse avvikene, sammen med en tilhørende fremdriftsplan, er blitt oversendt til Oslo Brannvesen, som har gitt sin tilslutning til denne planen.

Det som haster mest i denne sammenhengen, og som alle andelseiere kan bidra til, er å fjerne lagrede gjenstander i trapperom og rømningsveier. Dette tiltaket er kritisk for å sikre brannsikkerheten i borettslaget og for å overholde påleggene fra OB.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Tiltakene i tilstandsrapporten er oversendt Oslo brannvesen og fristene for utbedring er godkjent. Dette er offentlige krav som må igangsettes.

Styrets innstilling: Styret må nå ta høyde for gjennomføringen av flere store og små tiltak i løpet av de neste 3-4 årene, samt rapportere fremdrift til Oslo Brannvesen. Kostnadene for å gjennomføre alle nødvendige tiltak vil overskride borettslagets budsjetterte midler til vedlikehold.

Styret foreslår derfor å benytte egenkapital til finansiering av disse tiltakene, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, og samtidig ivareta sikkerheten til alle andelseiere.

Vi ønsker samtidig å oppfordre alle andelseiere til å bidra aktivt ved å fjerne gjenstander fra fellesområdene og samtidig være bevisste på brannsikkerheten i deres egen leilighet.

4.3 Orientering fra styret om arbeidert med avløpsrør og bunnledninger

Styret orienterte på generalforsamlingen i 2024 om at vi står overfor en omfattende rehabilitering av både avløpsrør og bunnledninger. Rørene antas å være over 100 år gamle. Det ble informert om at to firmaer har blitt kontaktet for å gi tilbud, og at det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling etter at styret har utarbeidet sin innstilling.

Styret mottok to tilbud som beregnet til å ligge i størrelsesorden 7-10 millioner kroner, avhengig av om alle usikkerheter og forbehold inkluderes i beregningen.

Dersom egenkapitalen til borettslaget ikke er tilstrekkelig til å dekke prosjektkostnadene vil borettslaget måtte foreta et låneopptak. Et ekternt lån vil kunne medføre en justering av felleskostnader for å dekke renter og avdrag. Styret vil orientere Generalforsamlingen om dette på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak: Dette er en sak til orientering. Prosjektet rør rehabilitering vurderes som mindre kritisk enn pipeutbedring og gis en lavere prioritet.

Styrets innstilling: Styret har vært klar over et kommende behov for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger over lengre tid og varslet om at dette prosjektet ville bli realisert innen ikke alt for lang tid. Etter en gjennomgang av de innkomne tilbudene har styret i prinsippet valgt en leverandør og innledet forhandlinger.

Imidlertid, på grunn av pålegget fra Oslo Brannvesen om utbedring av pipene, har styret prioritert prosjektet "pipeutbedring" fremfor rør rehabilitering. Denne beslutningen er begrunnet med at det ikke er indikasjoner på umiddelbar svikt i rørsystemet, mens pipene er underlagt dagmulkt og sannsynligvis et fyringsforbud.

Styret har formidlet til leverandøren at prosjektet for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger tidligst vil kunne starte i 2026.

4.4 Orientering fra styret om utskifting av vinduer i fellesarealer

Ved vindusskiftet i borettslaget i 2007 ble arbeidet begrenset til vinduene i leilighetene. Vinduer i fellesarealer (kjeller), vinduer med ukurante mål og butikkvinduene tilhørende næringslokalet ble ikke prioritert. Dessverre har kvaliteten på mange av disse vinduene forverret seg betydelig, og de må nå skiftes ut.

Styret har gjentatte ganger forsøkt å innhente priser fra ulike entreprenører og glassmestere for utskifting av enkeltvinduer, men uten å lykkes i å få konkrete tilbud. For å gå videre har styret nå bestilt et firma til å ta nøyaktige mål og utarbeide en omfattende beskrivelse av alle vinduene. Dette vil danne grunnlaget for et tilbud på selve utskiftingen av vinduene, som også er inkludert i bestillingen.

Forslag til vedtak: Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Flere av vinduene i fellesarealer er i en dårlig forfatning og må skiftes.

Styrets innstilling: Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen og for å skifte bygningsdeler når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde. I løpet av den kommende perioden vil vinduer med ukurante mål, butikkvinduene, samt enkelte kjellervinduer måtte byttes ut.

Styret foreslår å benytte opparbeidet egenkapital til å

finansiere dette tiltaket, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, men det vil samtidig redusere borettslagets egenkapital.

4.5 Orientering fra styret om oppussing av oppganger

Frem til 2020 lå det ansvaret for oppussing av fellesarealer på hver enkelt oppgang. Malerarbeidet ble som regel gjennomført på dugnad, der borettslaget bidro med innkjøp av maling. Forutsetningen var at alle andelseiere i en oppgang ble enige om økonomisk fordeling, overflatebehandling og fargevalg. Valg av malingstype ble overlatt til andelseierne.

I 2020 overtok styret ansvaret for oppussingen av oppgangene. Grunnen til denne endringen var blant annet utfordringer med enighet blant andelseierne om økonomiske forhold, fargevalg og overflatebehandling, samt observasjoner av at oppganger som trengte oppussing ikke ble gjennomført. Det ble også registrert at feil malingstype var benyttet i forsøk på kostnadsbesparelser.

I perioden 2020-2021 ble tre oppganger oppusset. Imidlertid viste det seg at kostnadene ved å bruke et malerfirma var svært høye, noe som førte til at styret måtte prioritere andre oppgaver fremfor oppussing. Etter 2021 har to oppganger blitt pusset opp på initiativ fra beboerne, hvor borettslaget kun har bekostet materialene.

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak som ikke skal stemmes over. Styret har tidligere fått fullmakt til å pusse opp oppganger.

Styrets innstilling: Budsjettet til drift og vedlikehold har blitt redusert noe hvert år, som følge av økte kostnader på andre områder. Oppussing av oppgangene er et godt og synlig tiltak for å fremme trivsel og bevare verdiene i borettslaget, men må sees i sammenheng med andre, mindre synlige oppgaver, som for eksempel utvendig drenering.

Styret vil så langt det er økonomisk mulig legge opp til at én oppgang ad gangen pusses opp. Samtidig er vi åpne for at arbeidet kan utføres av andelseierne selv, forutsatt at riktige materialer benyttes, og at råd og veiledning fra profesjonelle innhentes.

4.6 Orientering fra styret om å erstatte dagens kabelnett med fiber

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å erstatte dagens kabelnett med fiber.

Styret har undersøkt ulike alternativer og sammenlignet med dagens kostnader. Å skifte dagens nett til et nytt fiber anlegg vil utvilsomt øke kvaliteten og hastigheten på dataoverføring.

Dersom det i tillegg skal leveres tv-pakker er det noe mer utfordrende å finne et godt og direkte sammenligningsgrunnlag.

Etablering av fiber inn til hver andelsleilighet krever tilgang til leilighetene og montering av nye kontaktpunkter. Styret har i perioden ikke mottatt klager på dagens løsning (bortsett fra at TV2 ikke lenger er tilgjengelig). Det er heller ikke enighet blant alle styremedlemmene om dette er riktig tidspunkt for å gå i gang med et nytt prosjekt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å fortsette arbeidet med å vurdere dagens kabel løsning opp i mot en ny fiberinstallasjon og gi sin anbefaling på neste års generalforsamling.

4.7 Orientering fra styret om tilstanden på dagens lekeplass

Styret inngikk i 2024 en avtale med eksternt firma om årlig kontroll av lekeplassen. I rapportene for 2024 og 2025 fremkommer det at det er flere feil og mangler ved utstyret som må rettes opp. Den alvorligste feilen er knyttet til lekebåten der avstandene mellom enkelte planker er for stor. Dette ble meldt som et tiltak til vårdugnaden 2025. Så langt råd er ønsker styret at borettslaget selv utbedrer der det er mulig, men der dette ikke er mulig er anbefalingen at lekeapparatene skiftes.

Under dugnaden ble flere av feilene rettet opp. Planker ble skiftet på båten, høyde på vippehusken ble kontrollert og det er gått til innkjøp av sand for å nevne noe.

Forslag til vedtak: Lekeplassen er godt brukt av både borettslagets egne barn og besøkende og er et viktig sosialt element i bakgården. Generalforsamlingen ber styret om å redusere faren for liv og helse ved å bestille utbedring av apparater som ikke kan utbedres i egen regi, eventuelt skifte ut disse innen en kostnadsramme på inntil 150.000,-

5. Forslag

Styret har mottatt en ekstern sak som legges frem for GF i tillegg til en sak fra styret selv.

5.1 Forslag fra styret om utvidet åpningstid hos Joker.

Joker v/Kuljit Singh har søkt styret om å få utvide åpningstidene.

De nye åpningstidene det er søkt om vil være 7-23 på hverdager/lørdag og 8-23 på søndager.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepterer at åpningstidene endres i henhold til søknad fra Joker.

5.2 Mulighet for styremedlemmer til å føre ekstra tid knyttet til prosjektoppfølging

Flere at prosjektene borettslaget står ovenfor krever en annen oppfølging enn den som naturlig tilhører styrets oppgave. Befaringer med entreprenører og leverandører, oppfølging av prosjekter som medfører utstrakt koordinering med andelseiere, kontroll av leveranser og økonomioppfølging (fakturakontroll).

Vanlig praksis er i prosjekter er at borettslaget setter dette arbeidet til eksterne konsulenter. Denne kostnaden kan bli svært høy i tillegg til at styret uansett må være et bindeledd mellom andelseier og leverandør. Styret foreslår at der det er hensiktsmessig for en eller flere styremedlemmer å foreta oppfølging og kontroll i egen regi vil det være anledning til å føre dette som en del av prosjektkostnaden.

Oppgaver som krever faglig kompetanse utover det styret selv besitter eller som krever godkjenning eller sertifikater må også i fremtiden kjøpes eksternt. Formålet er å spare penger for borettslaget.

Som hovedregel har styret ikke anledning til å ta ekstra honorar fra borettslaget (borettslagsloven). Hvis tilleggsarbeid skal honoreres må Generalforsamlingen på forhånd godkjenne dette spesifikt, og det må skje på en måte som tåler habilitetskontroll.

Forslag til vedtak: "Godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte prosjektoppgaver"

Generalforsamlingen vedtar at styremedlemmer kan motta særskilt godtgjørelse for utførelse av ekstraordinære oppgaver knyttet til spesifikke prosjekter i borettslaget.

Følgende rammer gjelder:

Godtgjørelsen gjelder kun for avtalte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".
Arbeidsomfang og forventet tidsbruk avtales på forhånd.
Særskilt godtgjørelse skal ikke overstige 650 kr/time oppad begrenset til kroner 26.000,- pr prosjekt. Godtgjørelsen kommer i tillegg til ordinær styregodtgjørelse.
Oppgaver og betaling skal dokumenteres med timelister og spesifiserte gjøremål og rapporteres til neste generalforsamling.

Dersom et styremedlem har personlig økonomisk interesse i prosjektet ut over denne godtgjørelsen, skal vedkommende anses som inhabil ved behandlingen av saken.
Dette vedtaket gjelder kun for disse prosjektene, og må eventuelt fornyes for fremtidige prosjekter.

Styrets innstilling: "Godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte prosjektoppgaver – ekstraordinær godtgjørelse ved prosjektarbeid"

Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer for godtgjørelse til styremedlemmer for særskilte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".

Avgrensning av oppgaver:

Godtgjørelsen gjelder kun spesifikt definerte oppgaver som ligger utenfor normalt styreansvar, slik som prosjektledelse, detaljoppfølging av entreprenør, befaringer, spesialrådgivning osv.
Oppgavene skal være skriftlig avtalt og godkjent av styret før igangsetting.
Fastsettelse av godtgjørelse:

Timesats settes til kr 650 inkl. alle kostnader.
Maksimalt samlet honorar for prosjektet settes til kr 26.000,- per styremedlem som deltar aktivt i prosjektet.

Timeskjema skal føres for alt arbeid og dokumenteres løpende.

Inhabilitet: Styremedlemmer som mottar slik ekstra godtgjørelse anses inhabile ved behandling av egne honorarer eller tvistesaker knyttet til prosjektet.

Revisjon og kontroll: Timeskjema og dokumentasjon for utført arbeid skal fremlegges for borettslagets revisor til kontroll før utbetaling finner sted.
Sammenstilling av arbeid og kostnader skal presenteres for borettslagets neste generalforsamling.

Tidsavgrensning: Godtgjørelsen gjelder kun for perioden 7.5.25 til 6.5.26 og opphører ved prosjektslutt eller hvis generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Forutsetning for utbetaling: Utbetaling skjer kun ved dokumentert behov og etter at prosjektets fremdrift er godkjent av styret i henhold til fastsatt plan.

6. Valg av tillitsvalgte

Vervene som er på valg
I år er følgende verv på valg (Dagens tillitsvalgte i parentes):

1 Styreleder (Per Aas)
2 styremedlemmer (Rolf Widerøe & Petter Amundsen)
3 varamedlemmer (Jørgen Solum, Cathrine Jakobsen, Thomas Knudtzon)
Valgkomité (Tord Sollie, Linda Suvatne, Hans Martin Frostad Halleraker)

Komitéens arbeid
Valgkomitéen har tatt en prat med de kandidatene som har meldt seg, samt nåværende styre og utgåtte styremedlemmer for å høre deres innspill og synspunkter. Valgkomitéens inntrykk er at styret fungerer godt, og har en representasjon som dekker borettslaget på en god måte. Vi står foran flere svært viktige vedlikeholdsprosjekter i borettslaget og vi har søkt å finne et styre som kan jobbe godt sammen, som kan ta smart valg for borettslaget og har kraften til å gjennomføre. Thomas Knudtzon har flyttet fra borettslaget i løpet av perioden og er derfor ikke aktuell for ny periode.

Valgkomiteen har informert fysisk i alle oppganger der alle beboere har fått mulighet til å stille til valg. I tillegg har vi pratet med naboer både for å få innspill til nye medlemmer og vært målrettet på kandidater vi tror kan bidra til å sikre et velfungerende styre. I arbeidet har vi søkt å sikre at et kompetent og mangfoldig styre som er godt skikket til å styre vårt borettslag.

Innstilling

Etter en vurdering av kandidatene og de innspillene vi har fått, har vi landet på en innstilling.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode på 2 år og er på valg.

Valgkomiteen har valgt å innstille Per Aas til en ny to-årsperiode som styreleder

Forslag til vedtak: Per Aas velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemer som har fullført sin periode og som er på valg er Petter Amundsen og Rolf Widerøe

Valgkomiteen innstiller Petter Amundsen som styremedlem for to år.

Som nytt styremedlem innstiller vi Jørgen Solum. Han har vært vara i styret over de siste 2 periodene, og får gjennomgående gode tilbakemeldinger for den innsatsen han har lagt ned over disse årene.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode og som ikke er på valg er Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal

Forslag til vedtak: Petter Amundsen og Jørgen Solum velges som nye styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Thomas Knudtzon, Jørgen Solum og Cathrine Jakobsen

Som varamedlemmer har vi valgt å innstille Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsal.

Vi er glade for at Rolf blir med videre som vara i styret. Med seg har han god historikk for senere års styrearbeid. Anders Gudmestad og Elianne Hafsal er helt nye inn i styret. De bringer med seg ny energi og gode ideer som vil være nyttig for styret i arbeidet som kommer.

Følgende beboere ble ikke innstilt til styret, men ønsker å stille til valg:

Axel Hagemann. Stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Rolf Widerøe, Elianne Hafsal og Anders Gudmestad velges som varamedlemmer i en periode på 1 år

6.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen ønsker Hans Martin Frostad Halleraker gjenvalg. Linda og Tord ønsker å tre ut av valgkomiteen, og derfor har vi innstilt to nye medlemmer av valgkomiteen i Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz. De bringer med seg inn nye relasjoner i bakgården som vil komme oss alle til gode.

Forslag til vedtak: Følgende personer velges til valgkomite: Hans Martin Frostad Halleraker (gjenvalg),

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz (nye medlemmer)

7. 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, 01.04.2025

Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Cathrine Jakobsen
Varamedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Thomas Nicolai Knudtzon

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Lindern Kv II

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, Per Aas
Styremedlem, Petter Høilund Amundsen
Styremedlem, Stein Jakob Modalsli
Styremedlem, Helga Merete Fardal
Styremedlem, Rolf Johan Widerøe
Varamedlem, Cathrine Jakobsen
Varamedlem, Jørgen Solum
Varamedlem, Thomas Nicolai Knudtzon

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på leder@lindernkv2.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv II

Borettslaget Lindern Kv II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954490254. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 87 boligenheter. I tillegg kommer 1 bolig tilhørende borettslaget.

Borettslaget har i tillegg inntekt fra 1 næringslokale.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Jarl Rosåsen og er å treffe på telefon: 456 63 777.
Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.

Borettslaget har inngått en avtale om vask av trapperom samt matteleie hos Absolutt Rent AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester. Leverandør har kundetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-22. Videre er kundetelefon betjent lørdag og søndag mellom kl. 11-19 og 12-20. Se telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft, kan bestilles hos Jarl Rosåsen. Nøklene hentes og

betales hos R. Bergersen AS i Ole Deviks vei 46.

Brannsikringsutstyr

Brannsikringsutstyr/Våtrom/Elanlegg

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere slukkeutstyr i leiligheten mens borettslaget sørger for 1 røykvarsler tilkoblet fellesanlegget.

Borettslaget er ansvarlig for alle fellesområder.
Visuell kontroll av pulverapparat skal utføres hvert kvartal. Pulverapparat skal kontrolleres av sertifisert firma hvert 5 år, og skal på service hvert tiende år.

Styret henstiller til alle som ikke har bad bygget etter våtromsnormen fra 1997 om å være ekstra påpasselig med vannsøl etter dusjing etc. Styret fraråder at det dusjes rett på gulvet i gamle bad, da dette medfører en betydelig risiko for vannskader. Røropplegget i borettslaget er fra 1920. Ved modernisering av badene anmoder styret andelseierne ikke bygge inn rørene slik at eventuelle skader oppdages raskt. Innbygging av rør medfører større risiko for store utbedringskostnader ved lekkasjer.

Styret minner om alle andelseiere har ansvar for del elektriske anlegget i sin egen andel.
Ved arbeider i leilighetene som medfører støv etc., eller ved alle utbygninger må brannvarslerdetektorene dekkes til. Andelseiere som ikke gjør dette, må dekke kostnadene ved utskifting.

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 II, 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.

Følgende er gjort i år:

- Tilstandsvurdering er gjennomført på lekeplassen av sertifisert firma
- Det er gjennomført brannsyn med Oslo Brannvesen
- Borettslaget har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering av et sertifisert firma og fått tiltakene godkjent hos Oslo Brannvesen
- Årlig service og vedlikehold er utført på brannvarslingsanlegget
- En pipe er rehabilitert og 4 andre er røyktestet
- Gjennomført HMS runder innvendig og utvendig vår og høst.

Styret ønsker å minne om at alle trappeløp og korridorer på loft og kjeller er definert som rømningsvei. Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsvei som kan medføre økt brannbelasting eller hindring for brannvesenet og ved en eventuell evakuering.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77314582.

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

Skade kan meldes via styreleder på epost leder@lindernkv2.no

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Gjennomført en piperehabilitering og røyktest av 4 piper. Gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering etter pålegg fra Oslo Brannvesen.

Malt oppgangen i Fayesgate 8A

2023 Igangsatt kontroll og dokumentasjon av pipeløp jf pålegg fra OBV

2023 Etablert nye bodarealer i Fayesgate 4

2022 Rehabilitert arealer i Fayesgate under butikken.
2022 Ferdigstille utbedring i Linderngata 10-12 inklusiv plen/asfalt/sykkelstativ
2022 Ferdigstille plen etter drenering i Armauer Hansensgate 5-11

2021 Etablert utvendig drenering mot gate ArmauerHansensgate 5-11
2021 Utbedring av avløprør Linderngata 10-12
2021 Ferdigstille oppussing av trapperom (3 stk)

2021 Tilrettelegge for elbillading på alle parkeringsplassene

2020 Gjennomført tilstandsanalyse av soil- og vannrør.

2020 Oppussing av tre oppganger (maling/lys).

2019 Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.
2014 Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører
2013 Vedlikehold av pipene
2012 Fleksible stålrør i alle piper som brukes.
2011 Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget
2008 Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter
2007 Oppussing av fasade og nye vinduer
2005 Utelys i gårdsrommet
2004 Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal
2002 Montering motorvarmer ved parkering.
2001 Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.
Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.
2000 Nye utgangsdører i hele borettslaget.
1999 Nye inngangsdører i hele borettslaget.
1989 Omlegging av taket

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet ca 70 styresaker.

Mye av styrets arbeid har gått med til innhenting av tilbud på piperehabilitering og branntekniske vurderinger herunder samtaler med Oslo brannvesen.

Det er forsøkt innhentet flere tilbud på blant annet vindusutskifting uten særlig respons. Styret har nå bestilt oppmåling som en del av leveransen for å komme videre. Utfordringen styret her er å skaffe entreprenører til mindre tiltak.

Flere andeler har feil arealgrunnlag og styret har foretatt en oppmåling og korrigering av felleskostnader i samarbeid med forretningsfører.

Siste del av bodarealet under Joker er sanert og istandsetting er igangsatt.

Arbeidet med rehabilitering av soilrør ble satt på midlertidig pause i forbindelse med kostnader knyttet til pipeutbedringsprosjektet. Kontakten med entreprenørene er opprettholdt for eventuelt å kunne igangsette dette i 2026.

Dugnader er gjennomført vår og høst.

Ila og Bolteløkka musikkorps er bestilt til glede for mange i forbindelse med 17 mai og julegrantenningen også i år

28.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 409 850	4 225 525	4 396 560	4 418 821
Sum		**4 409 850**	**4 225 525**	**4 396 560**	**4 418 821**
Andre inntekter		0	666 619	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**666 619**	**0**	**0**
Sum		**4 409 850**	**4 892 144**	**4 396 560**	**4 418 821**
Forretningsførsel og revisjon	2	260 771	246 852	262 000	275 300
Lønn og honorar	3, 4	176 699	184 401	221 445	221 445
Vedlikehold	5	863 691	1 080 047	900 000	750 000
Eksterne tjenester	6	212 662	192 807	232 000	260 000
Kabel-tv og bredbånd		406 338	385 889	406 338	425 339
Forsikring		511 850	424 877	506 080	545 000
Kommunale avgifter		1 292 461	1 077 178	1 360 000	1 435 184
Festeavgifter		142 446	142 446	142 500	142 500
Brensel og strøm		144 279	147 059	140 000	150 000
Drift maskiner		0	873	10 000	20 000
Andre driftsutgifter	7	369 338	458 150	205 000	180 000
Sum		**4 380 535**	**4 340 579**	**4 385 363**	**4 404 768**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**29 315**	**551 565**	**11 197**	**14 053**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**29 315**	**551 565**	**11 197**	**14 053**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	148 431	123 638	0	0
Renteinntekter	8	309 602	217 712	10 000	0
Andre finansposter	9	-39 845	-37 306	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**497 878**	**378 656**	**10 000**	**0**
Årsresultat	**10**	**527 193**	**930 222**	**21 197**	**14 053**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**527 193**	**930 222**	**21 197**	**14 053**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	526 263	526 263
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**528 863**	**528 863**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 720	97 439
Til gode av forretningsfører		1 000	4 849
Forskuddsbetalte kostnader	12	989 773	915 057
Andre fordringer		12 831	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 888 918	7 489 057
Innestående på særvilkår	13	35 694	36 162
Sum omløpsmidler		**8 951 936**	**8 542 565**
SUM EIENDELER		**9 480 799**	**9 071 428**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	32 400	32 400
Annen egenkapital 1.1		8 166 590	7 236 368
Årets resultat	10	527 193	930 222
Sum egenkapital		**8 726 183**	**8 198 990**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 292	5 588
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		631 262	742 830
Skyldig off. myndigheter		475	2 604
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		540	1 789
Annen kortsiktig gjeld		117 047	119 725
Sum kortsiktig gjeld		**754 616**	**872 438**
Sum gjeld		**754 616**	**872 438**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 480 799**	**9 071 428**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Lindern Kv II

Sted:_____, dato:_____

Per Aas Styreleder	Stein Jakob Modalsli Styremedlem	Petter Høilund Amundsen Styremedlem
Rolf Johan Widerøe Styremedlem	Helga Merete Fardal 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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 802 392	3 638 413	3 802 345	3 816 913
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	72 000	72 000	72 000	72 000
3602 Leieinntekt forretningslokaler	296 616	277 092	296 615	304 308
3645 Inntekter parkeringsplasser	225 600	225 600	225 600	225 600
3690 Andre inntekter	13 242	12 420	0	0
Sum	**4 409 850**	**4 225 525**	**4 396 560**	**4 418 821**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 300
Forretningsførerhonorar	190 578	187 764	196 000	197 000
Aksjeutbytte fra OBF	-148 431	-123 638	0	0
Annen regnskapsførsel	64 068	53 588	60 000	72 000
Sum	**112 340**	**123 214**	**262 000**	**275 300**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Lønn og feriepenger	4 863	11 613	44 080	44 080
Arbeidsgiveravgift	21 836	22 787	27 365	27 365
Sum	**176 699**	**184 401**	**221 445**	**221 445**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ansatt vaktmester/portner men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	633 061	259 416	900 000	750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	207 527	27 826	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	23 103	732 999	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	9 806	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	50 000	0	0
Sum	**863 691**	**1 080 047**	**900 000**	**750 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	151 094	140 219	152 000	155 000
6725 Juridisk rådgivning	0	8 438	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	40 000	40 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	61 569	44 150	40 000	65 000
Sum	**212 662**	**192 807**	**232 000**	**260 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	4 272	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 757	9 053	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 198	7 144	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	2 899	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 354	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 618	6 295	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 065	9 835	0	0
7772 Andre gebyrer	4 430	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	67 633	55 414	0	0
7790 Andre driftskostnader	261 386	366 138	205 000	180 000
Sum	**369 338**	**458 150**	**205 000**	**180 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	308 586	217 712	10 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 016	0	0	0
Sum	**309 602**	**217 712**	**10 000**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-39 845	-37 306	0	0
Sum	**-39 845**	**-37 306**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**7 670 127**	**6 739 905**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	527 193	930 222
B. Årets endring i disponible midler	**527 193**	**930 222**
C. Disponible midler 31.12	**8 197 320**	**7 670 127**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	572 864	508 719
1749 Forskuddsbetalte kostnader	416 909	406 338
Sum	**989 773**	**915 057**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 168 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 92 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	526 263
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	526 263
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	526 263

Antatt levetid i år :

Note 16 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 24.05.1955. Bygningene ble oppført i 1920 og har en opprinnelig kostpris på kr. 526.263. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

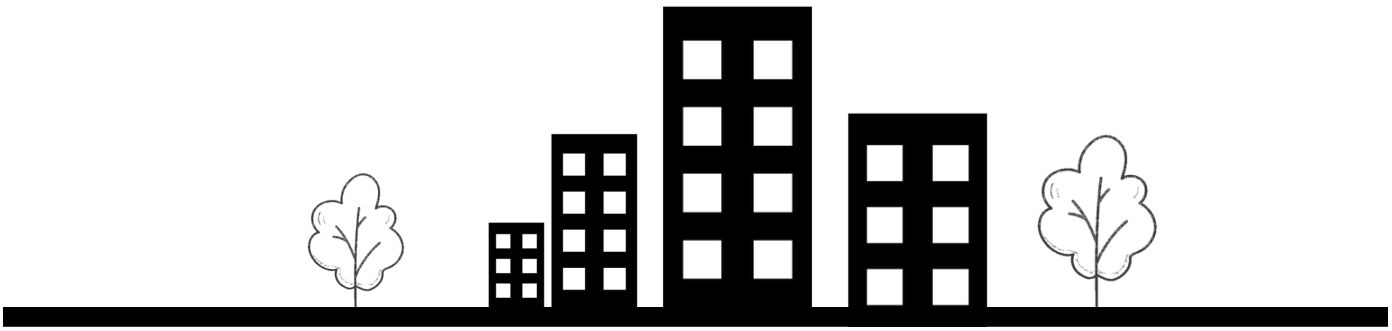
Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv II

Styreleder	Per Aas (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Rolf Johan Widerøe (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Petter Høilund Amundsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Helga Merete Fardal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Stein Jakob Modalsli (sign.)	23.04.2025

VEDLEGG



Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv II som viser et overskudd på NOK 527 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (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 24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
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
24.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.04.2025 18:34:09

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv II tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv II

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Kjetil Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 22 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og hvorav 2 representert med fullmakt, til sammen 22 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(r)

Vedtak:

Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Per Aas.

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 2024

Under HMS foreslås en rutine for hvor stoppkranene er i leiligheter og i borettslaget.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Inntekter parkeringsplasser 240000 som bokføres mot adm. kostnad OBF. Denne kostnaden burde synliggjøres i regnskapene.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til egenkapitalen.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorerer styret med kroner 175.000.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 175.000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om kontroll, dokumentasjon og utbedring av pipeløp
Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Utbedringen følger av et pålegg fra Oslo brannvesen og må gjennomføres.

Styrets innstilling:

Oslo Brannvesen har gitt borettslaget frist til september med å ferdigstille arbeidene. Etter denne fristen vil det påløpe en dagmulkt per pipe. Styret fremlegger denne saken som en orientering, da det ikke er valg om arbeidet skal utføres eller ikke.

Styret ønsker å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere tiltaket fremfor å ta opp lån. Vi vil informere om fremdrift og oppfølging av prosjektet fremover, samt eventuelle ytterligere tiltak som måtte bli nødvendige.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om brannsyn og brannteknisk tilstandsvurdering
Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Tiltakene i tilstandsrapporten er oversendt Oslo brannvesen og fristene for utbedring er godkjent. Dette er offentlige krav som må igangsettes.

Styrets innstilling:

Styret må nå ta høyde for gjennomføringen av flere store og små tiltak i løpet av de neste 3-4 årene, samt rapportere fremdrift til Oslo Brannvesen. Kostnadene for å gjennomføre alle nødvendige tiltak vil overskride borettslagets budsjetterte midler til vedlikehold.

Styret foreslår derfor å benytte egenkapital til finansiering av disse tiltakene, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, og samtidig ivareta sikkerheten til alle andelseiere.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om arbeidert med avløpsrør og bunnledninger

Forslag til vedtak:

Dette er en sak til orientering. Prosjektet rør rehabilitering vurderes som mindre kritisk enn pipeutbedring og gis en lavere prioritet.

Styrets innstilling:

Styret har vært klar over et kommende behov for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger over lengre tid og varslet om at dette prosjektet ville bli realisert innen ikke alt for lang tid. Etter en gjennomgang av de innkomne tilbudene har styret i prinsippet valgt en leverandør og innledet forhandlinger.

Imidlertid, på grunn av pålegget fra Oslo Brannvesen om utbedring av pipene, har styret prioritert prosjektet "pipeutbedring" fremfor rør rehabilitering. Denne beslutningen er begrunnet med at det ikke er indikasjoner på umiddelbar svikt i rørsystemet, mens pipene er underlagt dagmulkt og sannsynligvis et fyringsforbud.

Styret har formidlet til leverandøren at prosjektet for rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger tidligst vil kunne starte i 2026.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.4 Orientering fra styret om utskifting av vinduer i fellesarealer

Forslag til vedtak:

Dette er ikke en sak det skal stemmes over. Flere av vinduene i fellesarealer er i en dårlig forfatning og må skiftes.

Styrets Innstilling:

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen og for å skifte bygningsdeler når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde. I løpet av den kommende perioden vil vinduer med ukurante mål, butikkvinduene, samt enkelte kjellervindue måtte byttes ut.

Styret foreslår å benytte opparbeidet egenkapital til å finansiere dette tiltaket, i stedet for å ta opp lån. Dette vil gjøre oss i stand til å gjennomføre nødvendige utbedringer uten å pådra oss ekstra gjeld, men det vil samtidig redusere borettslagets egenkapital.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak tas til følge.

4.5 Orientering fra styret om oppussing av oppganger

Forslag til vedtak:

Dette er en orienteringssak som ikke skal stemmes over. Styret har tidligere fått fullmakt

til å pusse opp oppganger.

Styrets innstilling:

Budsjettet til drift og vedlikehold har blitt redusert noe hvert år, som følge av økte kostnader på andre områder. Oppussing av oppgangene er et godt og synlig tiltak for å fremme trivsel og bevare verdiene i borettslaget, men må sees i sammenheng med andre, mindre synlige oppgaver, som for eksempel utvendig drenering.

Styret vil så langt det er økonomisk mulig legge opp til at én oppgang ad gangen pusses opp. Samtidig er vi åpne for at arbeidet kan utføres av andelseierne selv, forutsatt at riktige materialer benyttes, og at råd og veiledning fra profesjonelle innhentes.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.6 Orientering fra styret om å erstatte dagens kabelnett med fiber

På generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å erstatte dagens kabelnett med fiber.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å fortsette arbeidet med å vurdere dagens kabel løsning opp i mot en ny fiberinstallasjon og gi sin anbefaling på neste års generalforsamling.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak tas til følge.

4.7 Orientering fra styret om tilstanden på dagens lekeplass

Forslag til vedtak:

Lekeplassen er godt brukt av både borettslagets egne barn og besøkende og er et viktig sosialt element i bakgården.

Generalforsamlingen ber styret om å redusere faren for liv og helse ved å bestille utbedring av apparater som ikke kan utbedres i egen regi, eventuelt skifte ut disse innen en kostnadsramme på inntil 150.000.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak tas til følge.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utvidet åpningstid hos Joker.

Joker v/Kuljit Singh har søkt styret om å få utvide åpningstidene. De nye åpningstidene det er søkt om vil være 7-23 på hverdager/lørdag og 8-23 på søndager.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen aksepterer at åpningstidene endres i henhold til søknad fra Joker.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

7 stemte for, 10 stemte mot, og x stemte blankt. Forslaget falt

5.2

Mulighet for styremedlemmer til å føre ekstra tid knyttet til prosjektoppfølging

Som hovedregel har styret ikke anledning til å ta ekstra honorar fra borettslaget (borettslagsloven). Hvis tilleggsarbeid skal honoreres må Generalforsamlingen på forhånd godkjenne dette spesifikt, og det må skje på en måte som tåler habilitetskontroll.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Godtgjørelsen gjelder kun for avtalte oppgaver knyttet til prosjektene "utbedring av pipeløp", "rehabilitering av bunnledninger og avløpsrør" og "utskifting av vinduer i fellesarealer".

Arbeidsomfang og forventet tidsbruk avtales på forhånd.

Særskilt godtgjørelse skal ikke overstige 650 kr per time oppad begrenset til kroner 156.000 totalt.

Godtgjørelsen kommer i tillegg til ordinær styregodtgjørelse.

Oppgaver og betaling skal dokumenteres med timelister og spesifiserte gjøremål og rapporteres til neste generalforsamling.

Dersom et styremedlem har personlig økonomisk interesse i prosjektet ut over denne godtgjørelsen, skal vedkommende anses som inhabil ved behandlingen av saken.

Dette vedtaket gjelder kun for disse prosjektene, og må eventuelt fornyes for fremtidige prosjekter.

Vedtak:

Forslag / Vedtak *Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode på 2 år og er på valg.

Valgkomiteen har valgt å innstille Per Aas til en ny to-årsperiode som styreleder

Vedtak:

Per Aas ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemer som har fullført sin periode og som er på valg er Petter Amundsen og Rolf Widerøe.

Valgkomiteen innstiller Petter Amundsen som styremedlem for to år.

Som nytt styremedlem innstiller vi Jørgen Solum.

Han har vært vara i styret over de siste 2 periodene, og får gjennomgående gode tilbakemeldinger for den innsatsen han har lagt ned over disse årene.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode og som ikke er på valg er Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal

Vedtak:

Petter Amundsen og Jørgen Solum ble valgt for 2 år. Og Stein Jakob Modalsli og Helga Merete Fardal fortsetter sine perioder.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Thomas Knudtzon, Jørgen Solum og Cathrine Jakobsen.

Som varamedlemmer har vi valgt å innstille Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsal.

Vi er glade for at Rolf blir med videre som vara i styret. Med seg har han god historikk for senere års styrearbeid. Anders Gudmestad og Elianne Hafsal er helt nye inn i styret. De bringer med seg ny energi og gode ideer som vil være nyttig for styret i arbeidet som kommer.

Følgende beboere ble ikke innstilt til styret, men ønsker å stille til valg:

Axel Hagemann. Stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Rolf Widerøe, Anders Gudmestad og Elianne Hafsdal ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen ønsker Hans Martin Frostad Halleraker gjenvalg.

Linda og Tord ønsker å tre ut av valgkomiteen, og derfor har vi innstilt to nye medlemmer av valgkomiteen;

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz. De bringer med seg inn nye relasjoner i bakgården som vil komme oss alle til gode.

Vedtak:
Følgende personer velges til valgkomite: Hans Martin Frostad Halleraker (gjenvalg),

Mads Sanne Kristiansen og Lea Schütz (nye medlemmer)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:08.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder for 2 år, Per Aas
- Styremedlem for 2 år, Petter Høilund Amundsen
- Styremedlem, 1 år igjen, Stein Jakob Modalsli
- Styremedlem, 1 år igjen, Helga Merete Fardal
- Styremedlem for 2 år, Jørgen Solum
- Varamedlem for 1 år, Anders Gudmestad
- Varamedlem for 1 år, Rolf Johan Widerøe
- Varamedlem for 1 år, Elianne Hafsdal

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Sørensen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Per Aas (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
endret 04.05.1994, 11.05.2000, 22.11.2011 og senest 03.06.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv II og utgjør eiendommene Armauer Hansens gate 1,5,7,9 og 11, Fayes gate 2,4,6,8,10 og 12, Geitmyrsveien 56 og 58, Linderngata 10 og 12 med festerett til grunnen. 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 andelseiernes felles benyttelse.

1.2 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

2.1 Andeler

Borettslaget består av 88 andeler, pålydende *NOK* 100,- per rom, kjøkken regnet som rom, i de leiligheter som andelseierne har eller får borett til. Rom på loft og kjeller regnes ikke med, det vil si utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.

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.

Etter hvert som leiligheter blir ledige, kan disse tillegges de tilstøtende leiligheter i samme plan, dersom en eller flere av disse er interessert og har behov for, og fyller vilkårene for sammenslåing. Ved sammenslåing av leiligheter, blir også de respektive andelsbevis sammenslått til ett.

2.2 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.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. 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.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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.

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 andelseier.

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 husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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 ytterdør 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.

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.

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 vedtektenes 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 byggemelding kan sendes.

En andelseier kan ikke foreta vesentlig ombygging av sin leilighet uten forhåndsgodkjenning av borettslaget. Der byggearbeidene er anmeldelsespliktige kreves også godkjenning fra Plan og bygningsetaten. Bygging eller ombygging av bad/våtrom skal alltid godkjennes av borettslaget før arbeidet kan ta til. Det samme gjelder arbeider som vil forandre fasaden.

Arbeider som nevnt i dette punkt, punkt 4.5 og andre ombyggingsarbeider, skal utføres i samsvar med lagets vedtekter, retningslinjer og vedtak, samt byggforskriftene, etter alminnelig anerkjente metoder og med bruk av forsvarlige materialer. Bad/Våtrom skal bygges i henhold til «våtromsnormen».
Andelseier må selv bekoste og besørge utbedring av skade på bygningsdeler og innredning som er en del av leiligheten og som er bygge/satt inn i regi av nåværende eller tidligere andelseier.

Andelseier plikter å utbedre feil eller avvik fra krav som nevnt i fjerde ledd ved utførelsen av arbeider som nevnt der, også om arbeidet er utført i regi av en tidligere andelseier. Den som til enhver tid eier den aktuelle andelen plikter å utbedre forholdet dersom utbygging av loft- eller

kjellerareal, jf. punkt 4.5, ikke er gjennomført i samsvar med gjeldene regler, borettslagets retningslinjer og søknaden om utbygging.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.5 Utbygging/Arealutvidelse

Borettslaget kan overdra kjeller eller loftsareal til vedkommende andelseier for sammenføyning med den vertikalt tilstøtende andelsleilighet.

Styret kan godkjenne utbygging til boligformål av kjeller eller loftsareal som en andelseier har borett til (bod eller areal overtatt etter leddet over). Godkjenning forutsetter sammenføyning av arealet med den vertikalt tilstøtende leiligheten.

Styret kan godkjenne sammenføyning av tilstøtende leiligheter. En andelseier kan uten hinder av punkt 2.1 annet ledd overta en andel knyttet til en tilstøtende leilighet med det formål å føye egen leilighet sammen med hele eller deler av den tilstøtende leilighet. Ved sammenføyning med del av den tilstøtende leilighet, skal den resterende del innredes som egen boenhet som skal utgjøre en ny andelsleilighet. Forholdet skal bringes i samsvar med punkt 2.1 annet ledd innen den frist styret fastsetter.

Styret fastsetter retningslinjer for byggearbeider etter dette punkt.

4.6 Ildsted

Enhver tilkobling av nytt ildsted til piper i borettslaget skal forhåndsgodkjennes av styret etter skriftlig varsel. Styret skal nekte godkjennelse av tilkobling til piper som ikke utbedres i henhold til krav fra Oslo Brann og Redningsetat eller andre offentlige krav.

Andelseiere kan etter søknad til styret utbedre piper for tilkobling av nye ildsteder for egen regning. Utbedring av piper forutsetter samsvar med gjeldene brannforskrifter og kontroll av faglig kvalifisert personell og uttalelses fra øvrige andelseiere som har leiligheter som tilstøter den aktuelle pipen.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-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 retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, 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. Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede 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 tilstede 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 ansees 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 generalforsamling 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 avstemning 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 general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne 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 senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling 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 revisjonsberetning 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
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- 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 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 utgjør styreleders stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved 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 tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7 Styret og forretningsfører

7.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder, fire medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke generalforsamlingen fastsetter noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets 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. Dette gjelder likevel ikke arealutvidelse som følge av punkt 4.5
- 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 utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

7.3 Habilitet

Styremedlem 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.

7.4 Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

7.5 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.

7.6 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.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren 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 erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

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

BORETTSLAGET LINDERN KV. II

ORDENSREGLER VEDTATT AV STYRET 26.01.1995

Ordensreglene inngår som en del av andelseiernes leiekontrakt og gjelder både for andelseieren, husstandsmedlemmer, eventuelle fremleiere og gjester.

1. Hovedregel. Alle beboere skal vise gjensidig hensyn både innendørs og utendørs på borettslagets eiendom.
2. Trappevask. Trappen må rengjøres skikkelig etter behov, men minst èn gang pr. uke. Hver leilighet på samme etasje er renholdsansvarlig èn uke av gangen for den del av trappen som går fra underliggende til eget etasjeplan. Nødvendig vask av trappevinduer gjøres etter fordeling mellom beboerne.
3. Trappeganger. Trappegangene er fellesareal og rømningsveg som ikke må benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Barnevogner kan plasseres på inngangsplanet forutsatt at de ikke hindrer ferdsel eller tilgjengelighet til postkasser. Reklame- og annet papirmateriell må ikke bli liggende, og lufting av leiligheter må ikke skje ut mot trapperommet.
4. Kjellerganger. Felles kjellerganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Slike ting skal oppbevares i egne boder, egen kjellergang eller særskilt felles lagerrom.
5. Loft. I begrenset utstrekning kan fellesrommet på loftet brukes til lagring av større gjenstander som ikke får plass i egne boder, forutsatt at det ikke er til hinder for øvrige beboere. Gjenstandene må merkes med navn.
6. Gårdsrom. Kjøring på gårdsrommets veier er ikke tillatt, bortsett fra ved velbegrunnede behov. Kjøring må da skje med stor forsiktighet. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Tørking av tøy må ikke skje søn- og helligdager. Tørkesnorer må tas ned etter bruk. Det er et felles ansvar å holde gårdsrommet attraktivt for alle.
7. Søppel. Avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne avfall som ikke går i kassene, eventuelt med bistand fra vaktmesteren.
8. Fellesvaskeriet. Bruk av vaskeriet i Armauer Hansensgt. 5 betinger særskilt nøkkel og tavlelås. Vasketid bestilles ved hjelp av tavlelås festet på tidtavlen. Vaskeriet kan benyttes mellom kl. 8.00 og 20.00 på hverdager og mellom 8.00 og 14.00 på lørdager. Bruksanvisningen for maskinene må følges nøye, eventuelt med bistand fra vaktmesteren. Dørene til vaske- og rullerom skal holdes låst.
9. Musikk og høyttalere. Mellom kl. 23.00 og 7.00 skal det være nattero i borettslaget. De nærmeste naboene må varsles på forhånd dersom natteroen vil bli forstyrret ved spesielle anledninger. Musikkundervisning må ha styrets samtykke. All spilling av musikk og bruk av høyttalere må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
10. Husdyr. Styret kan gi skriftlig tillatelse til husdyrhold dersom særskilte grunner foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake hvis det kommer berettigede klager.
11. Andre pålegg. Beboerne må til enhver tid rette seg etter eventuelle pålegg som styret gir for å opprettholde ro og orden, og til beskyttelse av eiendommen.

Retningslinjer for utnyttelse av kjellerareal i Lindern kv II borettslag

Fastsatt av styret i borettslaget 30. mars 2000. Retningslinjene for overdragelse av fellesareal under pkt. 4 er fastsatt av generalforsamlingen i borettslaget 11. mai 2000.

1 Formål

Kjellerareal i borettslaget kan utnyttes til felles bruk (fellesareal), boder for beboerne (egne boder) og boligformål for beboere i den vertikalt tilstøtende leiligheten i første etasje (kjellerboliger).

2 Fellesareal

Deler av fellesarealet i borettslaget er disponert til særskilt bruk. Det er innredet styrerom i Fayesgate 8, fellesvaskeri i Armauer Hansens gate 5 og badstue i Armauer Hansens gate . Styret beslutter disponering til særskilt bruk.

Deler av fellesarealet er tilrettelagt som våtrom med sluk og vann (fellesrom med sluk). Fellesrom med sluk kan etter tillatelse fra styret utnyttes av beboerne i samme oppgang til å plassere vaskemaskin, tørketrommel eller varmtvannsbereder. For øvrig kan vaskekjeller utnyttes som fellesbod.

Øvrig fellesareal er fellesboder.

3 Egne boder

Hver leilighet skal ha en kjellerbod som kan utnyttes eksklusivt av beboerne i leiligheten. Hver leilighet skal normalt ha en egen bod. Leilighetene i første etasje med kjellerbolig kan ikke ha egen bod[1].

Begrensningen til en egen bod er ikke til hinder for at beboere kan leie de særskilte utleiebodene i Fayesgate 4. Beboere vil for øvrig ikke bli gitt anledning til å disponere kjellerareal til egen bod.

Beboere kan inngå avtale med borettslaget om å bytte egen bod mot fellesareal. Den tidligere egne boden skal i så fall disponeres som fellesareal, og det tidligere fellesareal skal bli egen bod for leiligheten til beboeren som inngår avtalen. Rammene for utnyttelse av fellesareal fastsatt av generalforsamlingen (se pkt. 4) gjelder tilsvarende for slikt bytte.

Bytte av bod kan være særlig aktuelt for beboere i første etasje som planlegger å bygge ut kjellerareal til boligformål. Alle beboere oppfordres til å være fleksible i slike saker slik at alle beboerne i første etasje i praksis får tilnærmet lik mulighet til å bygge ut i kjelleren.

4 Kjellerboliger

Beboere i første etasje kan få tillatelse av styret til å utnytte kjellerareal til boligformål (kjellerbolig) iht. vedtektene § 11.

I oppgangene med tre leiligheter i første etasje (Linderngata 10 og 12), kan det være aktuelt å bare gi tillatelse til utbygging av kjellerbolig for to av leilighetene. Styret skal søke å fatte slik beslutning på et tidlig tidspunkt, om mulig i forbindelse med behandling av søknad om utbygging av den første kjellerboligen i oppgangen. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på

---

[1] Leiligheter i første etasje med kjellerbolig skal iht. krav fra plan- og bygningsmyndighten ha en kjellerbod som del av det utbygde kjellerarealet. Slik bod regnes i disse retningslinjene som kjellerbolig og ikke som egen bod.

om det vil være hensiktsmessig og/eller praktisk gjennomførbart å bygge ut tre kjellerboliger i oppgangen innen de gjeldende rammer for disponering av kjellerareal. Beboerne i første etasje i oppgangen skal gis anledning til å uttale seg før styret fatter beslutningen.

Beboeren skal utnytte egen bod ved utbygging av kjellerbolig (se om bytte av bod under pkt. 3).

Styret kan i tillegg inngå avtale med beboeren (utbygger) om å overdra fellesareal for å bygge det ut til kjellerbolig, jf. vedtektene § 10. For avtalen gjelder vilkår fastsatt i standardkontrakt for stiftelse av eksklusiv bruksrett til fellesareal. Generalforsamlingen har i mai 2000 vedtatt retningslinjer for fastsetting av pris for overtakelse av areal og beregning av husleie for overtatt areal.

Styret er bundet av følgende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen 11. mai 2000 ved inngåelse av slike avtaler:

[Borettslaget kan etter vedtektene § 10 overdra kjeller eller loftsareal til vedkommende andelseier for sammenføyning med den vertikalt tilstøtende leiligheten. Styret kan bare inngå slik avtale om overdragelse av leierett til kjellerareal innen følgende rammer:

- Det skal tas hensyn til andre andelseieres mulighet til å bygge ut kjellerbolig.
- Fellesrom med sluk skal beholdes. Slikt rom kan likevel overdras dersom beboeren påtar seg å legge opp sluk og vann i annet fellesareal i oppgangen, forutsatt at det framstår som et godt alternativ i det enkelte tilfelle. Fellesrom med sluk beholdes for å legge til rette for at beboerne i oppgangen kan plassere vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder i kjelleren.
- I tillegg til fellesrom med sluk, skal det normalt stå igjen et rom til disposisjon som fellesbod etter full utbygging (dvs. at alle de aktuelle kjellerboligene i oppgangen er bygget ut). Fellesboden skal kunne tjene som oppbevaringsplass for sykler, vogner o.l. Det er ikke nødvendig å beholde en egen fellesbod i tilfeller der fellesrom med sluk er tilstrekkelig stort både til plassering av vaskemaskiner m.v. og til å tjene som oppbevaringsplass for sykler o.l.

Vedkommende andelseier kan inngå avtale med borettslaget om å bytte egen bod mot fellesareal for sammenføyning av arealet med den vertikalt tilstøtende leiligheten. Rammene gjelder tilsvarende for slike avtaler.]

5 Elektriske apparater i kjelleren

Styret skal ha melding fra beboere som plasserer elektriske apparater til bruk i kjelleren. Slike apparater skal ikke kobles til borettslagets el-nett før styret har godkjent det. Dette gjelder likevel ikke normalt bruk av lys og helt kortvarig tilkobling av f.eks. støvsuger eller drill.

Godkjenning som nevnt over fordrer at det elektriske apparatet er koblet til egen strømmåler. Beboeren skal betale for strømforbruket.

Det er begrenset kapasitet på det elektriske opplegget i kjellerne. Beboere som har elektriske apparater stående i kjelleren kan derfor bli pålagt å dele kostnader med å øke kapasiteten. Behov for å øke kapasiteten kan typisk oppstå når flere beboere ønsker å plassere elektriske apparater i kjelleren. Kostnadene ved å øke kapasiteten deles likt mellom beboerne i samme oppgang som har elektriske apparater stående til bruk i kjelleren. Styret kan beslutte at borettslaget skal stå for deler av kostnadene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Majorstuen
Ida Basilier Øydna

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.04.2026
8-0165/26	26/1645 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Geitmyrsveien 56 - gnr./bnr./andel nr. 220/31/80 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Lindern Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 13. april 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 80 i Geitmyrsveien 56 på gnr./bnr. 220/31.

Festeavgiften
Borettslaget Lindern Kvartal 2 betaler en årlig festeavgift på kr 142 446. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andeler
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens/eiendommens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Lindern Kvartal 2 v/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kv 2
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
	21/40367	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 220/1 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 112 534, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 142 446.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 985, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GEITMYRSVEIEN 56

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530414
2071

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 31

Vi viser til bestilling av 20260414 for GEITMYRSVEIEN 56.

GNR. 220 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.04.1921.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

420 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

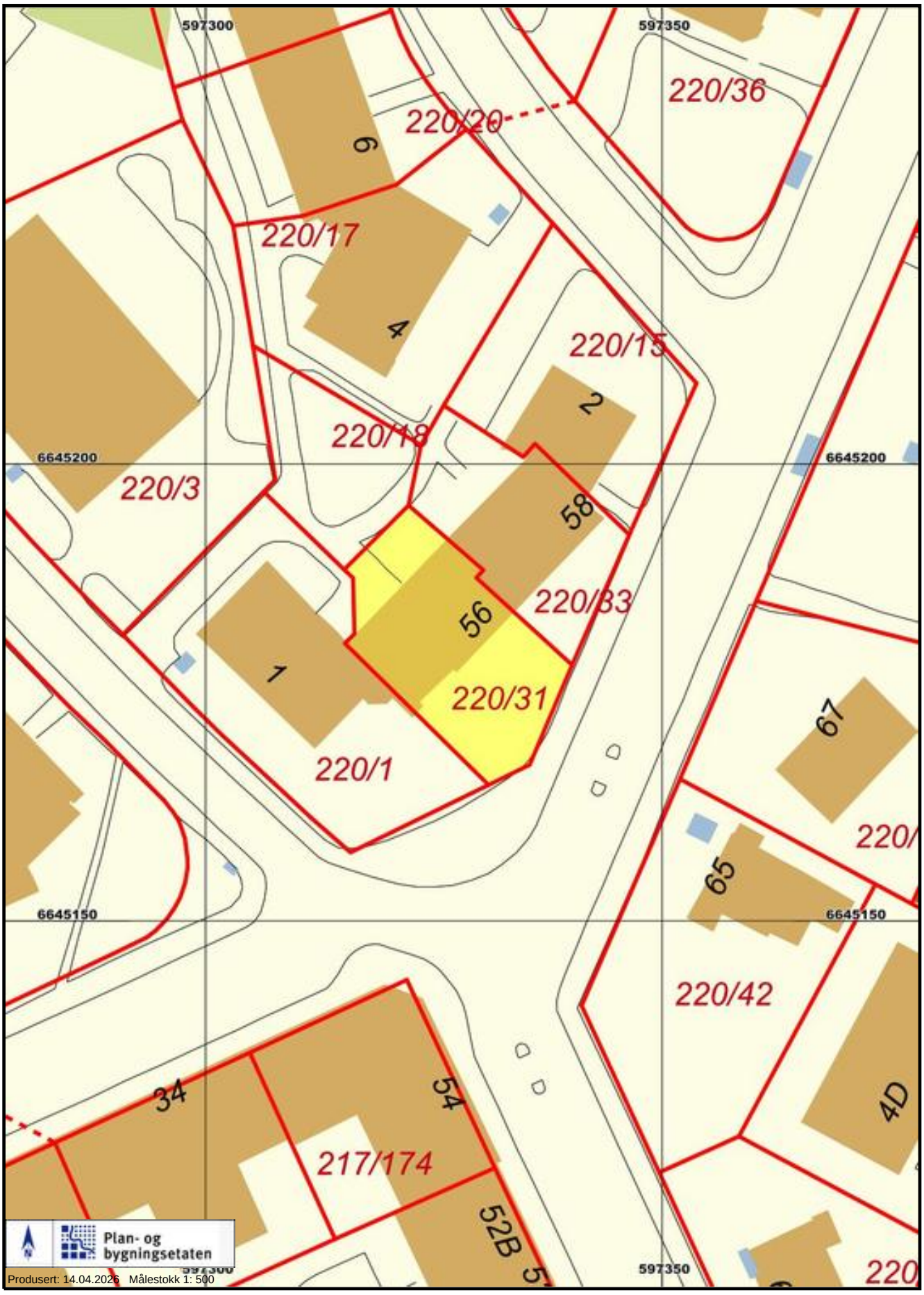
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

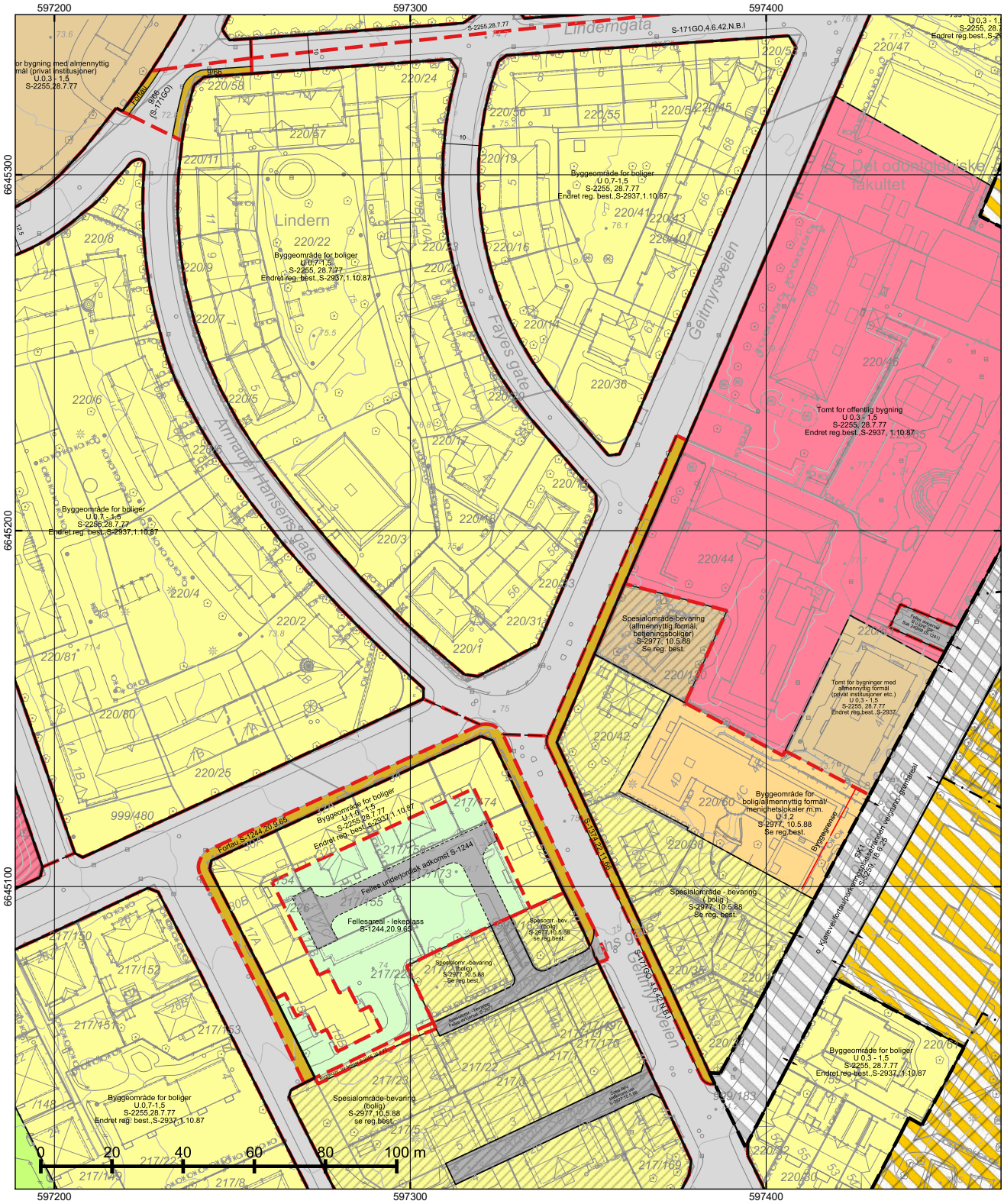
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597300
597350
220/36
220/20
9
220/17
4
220/15
2
220/18
6645200
6645200
220/3
58
56
220/33
1
220/31
220/1
67
220/
65
6645150
6645150
220/42
34
54
4D
217/174
52B
Plan- og bygningsetaten
597350
220
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
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.

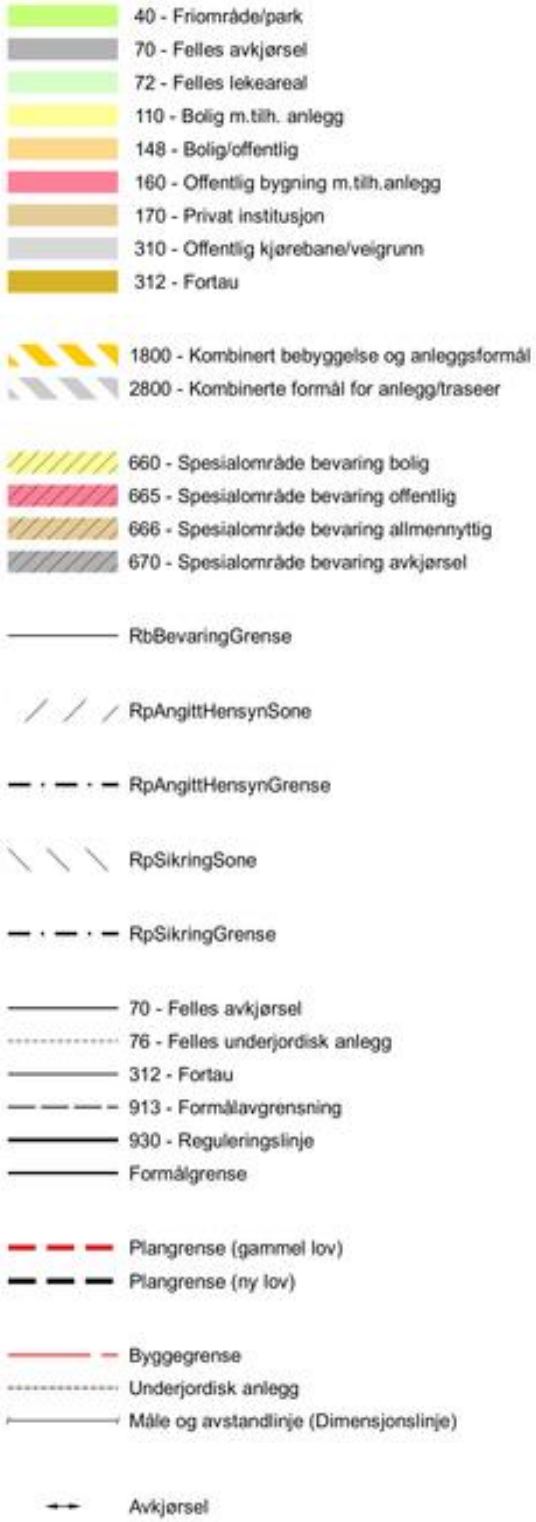
PlottID/Best.nr: 155965/ 86530414
Adresse: GEITMYRSVEIEN 56
Gnr/Bnr: 220/31

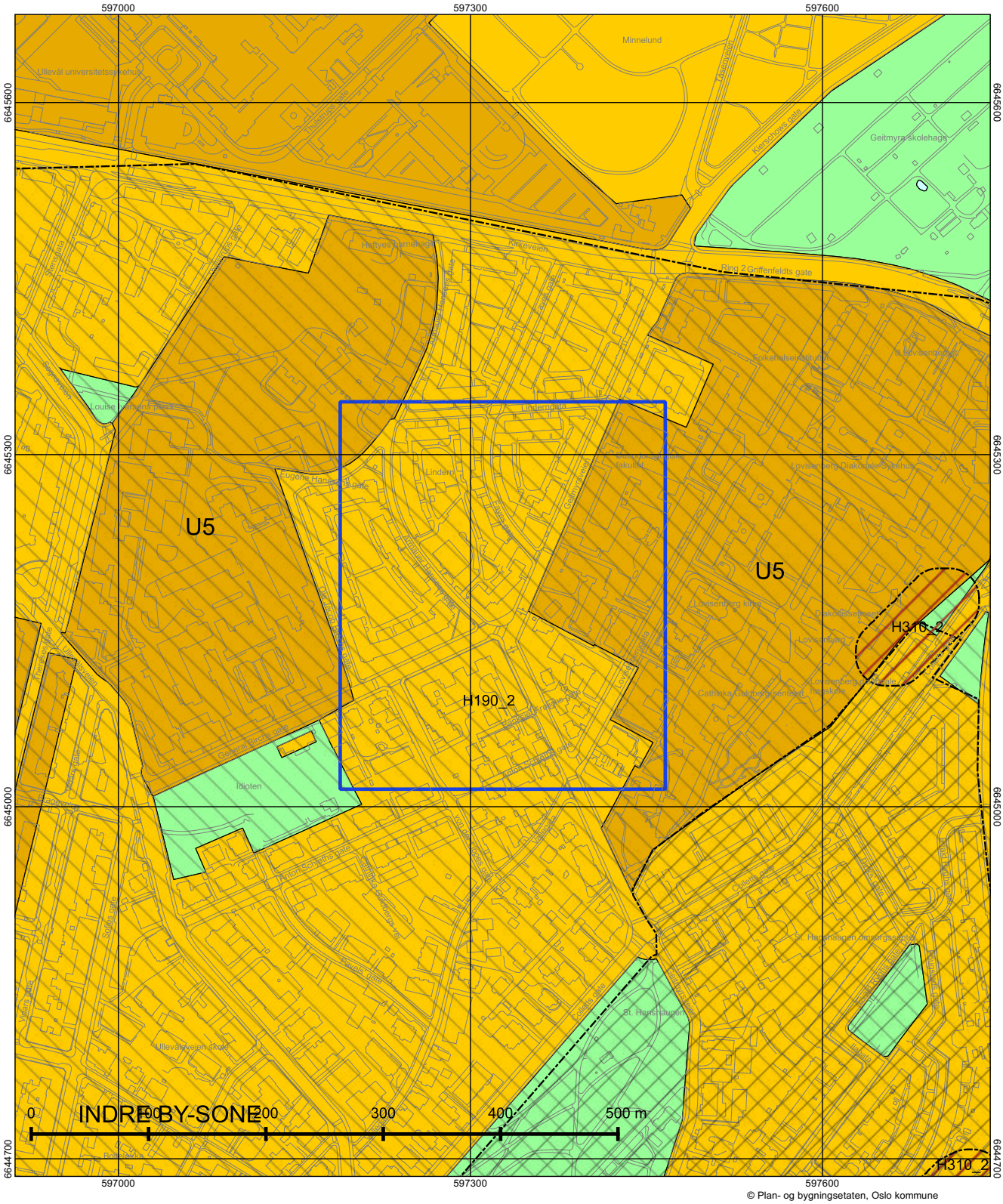
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155965/86530414
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



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Ebbing siv ark MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201208753-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 07.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 56	Eiendom:	220/31/0/0
Tiltakshaver:	Steingrim Soug	Adresse:	Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 56

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208753			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer	103	18.01.2012	1/9
Snitt	102	18.01.2012	1/10

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Steingrim Soug, Geitmyrsveien 56, 0455 OSLO, steingrim.soug@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 14.06.2018

Deres ref.: ANNE KRISTINE EBBING | Vår ref.: 201717590-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 56	Eiendom:	220/31/0/0
Tiltakshaver:	Steingrim Soug	Adresse:	Geitmyrsveien 56, 0455 Oslo
Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Geitmyrsveien 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddelmottatt 12.06.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717590			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	101	09.11.2017	1/6
Snitt	102	09.11.2017	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Steingrim Soug, Geitmyrsveien 56, 0455 Oslo, steingrim.soug@gmail.com

108 - 17

Anmeldelse
9. Tegninger

295
1917

Ferdig attestert 6/2 1917

295-
1917

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 60 Gjetemyrsveien Bygn I. Gruppe II

Indleveret 22-2-17 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 23/2-1917. Fra Inspektionen Th. Petersen

REGULERINGSCHEFEN 543 1917 KRISTIANIA

V Gatespørsmaalet er ovrigt
den projekterte avvikling fra
byggelinjen maa forelegges Regu-
leringskommisionen

Kristiania 24 Feb. 1917
Kjæmar Folk

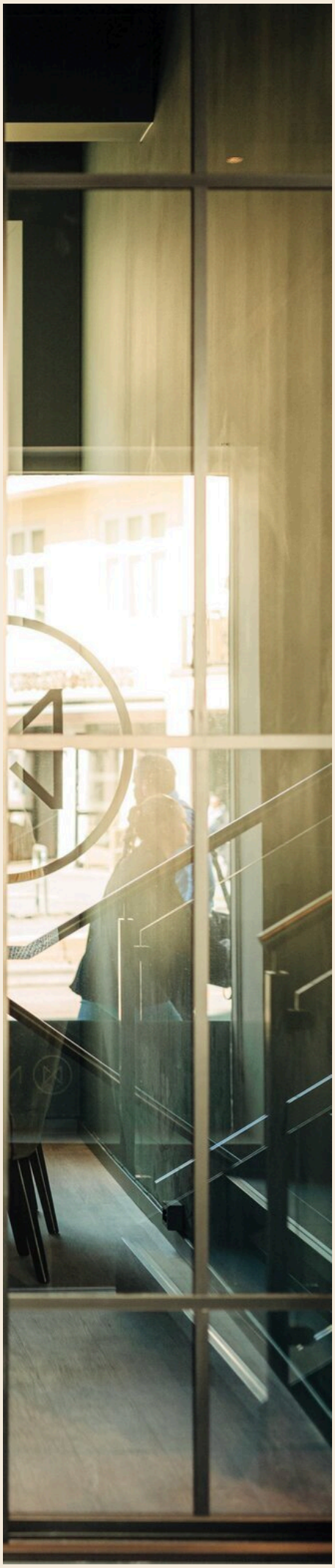
Oversendes Hr. Landmaaler Petersen
sin Erklæring.
Kr.a 24/2-1917. Fra Inspektionen
Th. Petersen

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0165/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Geitmyrsveien 56 0455 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 31 (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)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Ida Basilier

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: