

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkeveien 181, 0455 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 55, bnr. 17

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 21.06.2025

Oppdragsnr.: 22387-1137

Referansenummer: YH1240

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:



Haugane
Takst
AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et bygg fra 1918 og er modernisert flere ganger, senest i 2022 og 2024 med oppgradering av bad, kjøkken, rør og overflater. Boligen fremstår generelt i god stand, men det er registrert enkelte avvik:

Balkong: Rekkverket er 0,9 meter høyt, noe lavere enn dagens krav på 1,0 meter. Det er ikke krav om utbedring.

Gulv/etasjeskiller: Det er registrert høydeforskjeller på 15-30 mm, som kan gi noe skjevhet i gulvet. Tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt med mindre det inngår i større oppgraderinger.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre. Radonmåling anbefales, spesielt ved eventuell utleie.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales både på bad og kjøkken for bedre luftkvalitet, men slike tiltak er ofte vanskelig å etablere i eldre bygg.

VVS og tekniske installasjoner: Vannrør er fornyet med rør-i-rør-system på badet. Avløpsrør av plast. Ingen synlig avvik på avløp eller lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg: El-tilsyn er nylig gjennomført og godkjent. Samsvarserklæring foreligger for bad og varmtvannsbereder.

Branntekniske forhold: Ingen avvik registrert.

Areal: BRA er oppmålt til 100 m², hvorav 73 m² er internt bruksareal (BRA-i). Det er i tillegg tre boder disponert.

Det presiseres at rapporten er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep, og at skjulte feil og mangler derfor kan forekomme.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

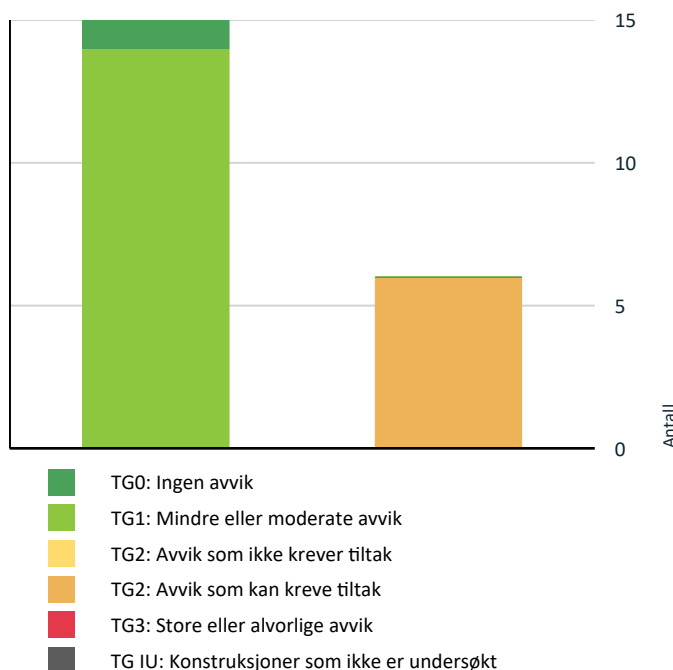
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det fremkommer av fremlagte byggemeldte tegninger at det er bygget et innredet vaskerom i entréen. Endringen er ikke søknadspliktig til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1918

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Renovert badet Byttet varmtvannsbereder Arbeidene er utført av håndverkere Byttet gulv og overflatepusset opp - Utført av selger
2024	Modernisering	Byttet kjøkken - Utført av selger Byttet ut soil- og vannrør i leiligheten- Utført av håndverkere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2015

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2023

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong
Adkomst fra: Soverom
Himmelretning: Sør
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i mur
Størrelse: ca. 2,5 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett og fliser
Vegger: Slette, malte overflater og panel
Himling: Slette, malte overflater

Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Pipe og ildsted

Ildsted:

Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:

Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og

Tilstandsrapport

redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Peis

Panelovner

Varmekabler på badet

Romhøyde:

Det er målt 2,80 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2022

Dokumentasjon:

Det foreligger dokumentasjon i boligmappa.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Slukrenne av plast

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2022

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024

Produsent innredning: Ikea

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskinen er tilkoblet waterguard. Kjøkkenet er kun oppgradert uten oppgradering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke pålagt med komfyrvakt. Det anbefales likevel å montere komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men

Tilstandsrapport

ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kulfilter

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør) på badet. Øvrige rør er av kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Sluk og waterguard

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: naturlig

Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Via spalter i vinduene på soverommene og via åpningbare vinduer i stuen og kjøkken.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.

Produksjonsdato: 2022

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør og waterguard

Plassering: Innredet vaskerom

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer:

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selger har samsvarserklæring for bad og varmtvannsbereder. El-anlegget gis TG1 selv om det mangler samsvarserklæring på øvrig el-anlegg da Elvia har gjennomført el-kontroll og godkjent anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 19.01.2023

Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

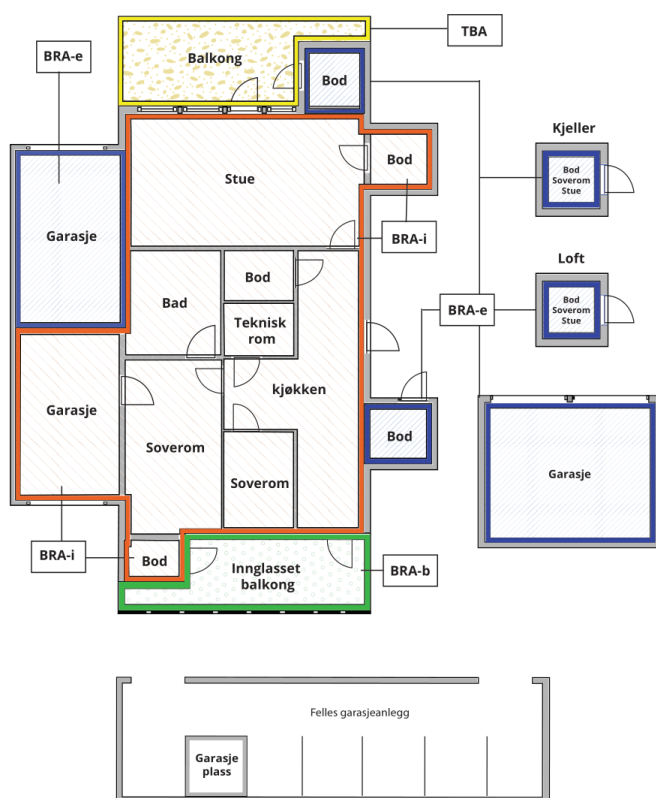
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73	27		100	3
SUM	73	27			3
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, To soverom, Stue, Kjøkken, Innredet rom	Kjeller- og loftsboeder	

Kommentar

Leiligheten disponerer tre boder målt til:

Loft: ca 4 kvm

Kjeller: 13 kvm og 9,9

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det fremkommer av fremlagte byggemeldte tegninger at det er bygget et innredet vaskerom i entréen. Endringen er ikke søknadspliktig til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Victor Angeltveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	17		0	8945.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kirkeveien 181

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lindern Kv 4 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDERN KV 4 BORETTSLAGET	954489256			Angeltveit Amalie Olsnes, Angeltveit Victor Olsnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

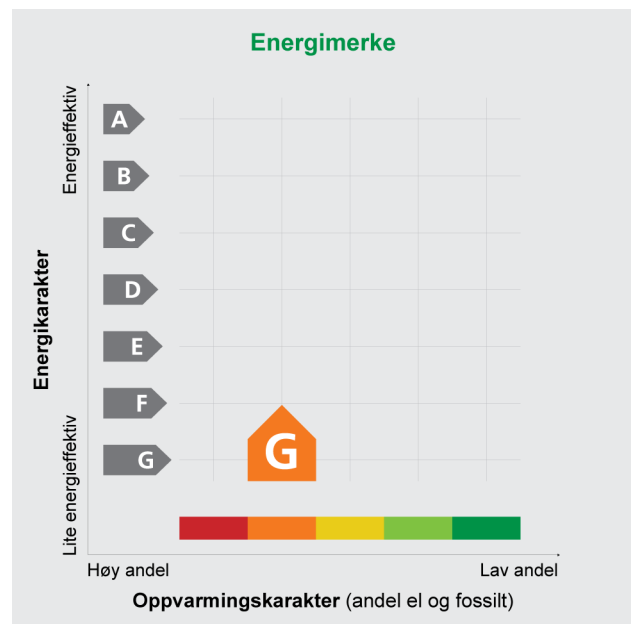
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 181
Postnr	0455
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	28 / 28
Gnr.	55
Bnr.	17
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H201
Merkenr.	A2017-807568
Dato	28.08.2017



Eier	Carl Henrik Holth Lunde
Innmeldt av	Carl Henrik Lunde

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1919

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 76

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 181

Postnr/Sted: 0455 Oslo

Leilighetsnummer: 28

Bolignr: H201

Dato: 28.08.2017 00:52:43

Energimerkenummer: A2017-807568

Ansvarlig for energiattesten: Carl Henrik Holth Lunde

Energimerking er utført av: Carl Henrik Lunde

Gnr: 55

Bnr: 17

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Lindern Kv IV

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 18:00

Sted: Bakgården

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 lindern4@gmail.com 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

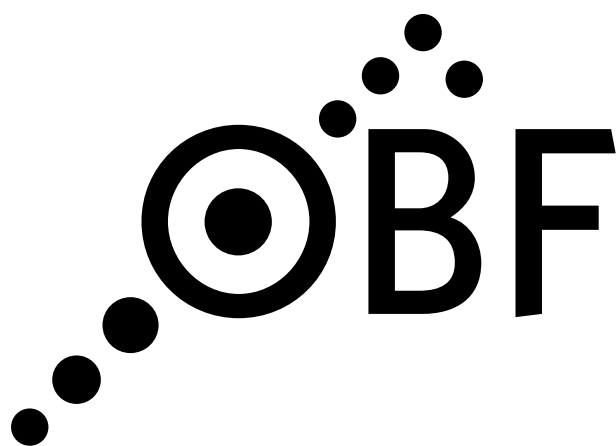
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lindern Kv IV tirsdag 13.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV

Tirsdag 13.05.2025, kl 18:00

Bakgården

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

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)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 0000.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det samlede styrehonoraret økes fra kr 80000 til kr 100000 per år.
Begrunnelsen er økt arbeidsmengde og ansvar, samt et ønske om å holde honoraret på et nivå som gjenspeiler innsatsen og stimulerer til deltakelse i styrearbeid.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Ingeborg Bø Strand om Grøntområde

Lage permanent grøntområde mellom Geitmyrsveien 72 og Geitmyrsveien 74

Mellom Geitmyrsveien 72 og 74 er det i dag to parkeringsplasser. Parkeringsplasser i indre gård bidrar til trafikk inn i bakgården, særlig de dagene det står opptil fire biler parkert. Det vil naturlig nok gi mindre trafikk dersom dette området benyttes til noe annet. Plassen vil bli bedre utnyttet dersom den åpnes for fellesskapet. Området er på ca. 7,7x7,7 m, hvilket vil gi nesten 60 kvadratmeter mer fellesareal til bruk for beboerne. Dette vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag, og den sjenerende kjøringen forsvinner. Det inngår i forslaget at hagegruppen utformer området videre til glede for alle andelseiere.

Selv om styret har gitt uttrykk for at de "midlertidig" vil flytte parkeringsplassene ut

av bakgården, innebærer dette forslaget at området blir permanent bilfritt fra og med generalforsamlingen 2025.

Forslag til vedtak: Det lages permanent grøntområde mellom Geitmyrsveien 72 og 74

Styrets innstilling: Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse: Styret anser det hensiktsmessig å få anledning til å gjøre en vurdering av alternativ bruk før det vedtas at det etableres et permanent grøntområde mellom Geitmyrsveien 72 og 74. Styret er enig med forslagsstiller om at det er viktig med mindre trafikk i gårdsrommet samt at nevnte areal har større verdi som fellesareal fremfor parkeringsplass. Styret har allerede besluttet at nevnte område skal åpnes for bruk for beboerne som et prøveprosjekt før det tas endelig stilling til alternativ bruk, herunder mer permanent alternativ utforming (grøntområde, beplantning, sittegrupper mv.). Ved å starte dette som et prøveprosjekt vil vi få erfaring med hva som er faktisk og hensiktsmessig bruk av området samt vurdere alternativ parkering og adkomst. Området er solfylt på ettermiddag- og kveldstid, men samtidig vil tilstøtende leiligheter kunne bli utsatt for økt støy.

4.2 Forslag fra Ingeborg Bøe Strand om Smalere vei i indre gård

Veien i indre gård har forskjellig bredde. Den er smalest ved Linderngata og Kirkeveien (ca. 4 meter), og bredest ved Geitmyrsveien og Fayes gate (ca. 5 meter). Forslaget er å ta ned veibredden til 4 meter også langs Geitmyrsveien og Fayes gate gjennom å utøke grøntområdet i midten av gården. Dette vil gi ca. 140 kvadratmeter ekstra grøntområde i borettslaget (lengden av gressplen på langsiden er ca. 70 meter), og vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag.

Forslag til vedtak: Veibredden tas ned i indre gård langs Geitmyrsveien og Fayes gate og utøkes fra grøntområdet i midten av bakgården

Styrets innstilling: Forslaget vedtas ikke.

Styrets begrunnelse: Styret mener det er positivt at det kommer forslag som bidrar til å øke fellesområdenes attraktivitet og økte grøntarealer. Samtidig er det slik at å redusere bredden på gangveien langs gårdens langside vil ha en relativt høy kostnad målt opp mot grøntarealet det frigjør til praktisk bruk. Det vil være mer hensiktsmessig å se et slikt tiltak i sammenheng mot en ev. reasfaltering på sikt, ev. andre situasjoner som innebærer at det må graves eller pigges i asfaltet. Styret er opptatt av å holde gårdens kostnader og vedlikeholdsutgifter så lave som mulig – også for å holde husleien så lav som mulig. Det innebærer at vi må gjøre harde prioriteringer knyttet til hva vi skal benytte fellesskapets ressurser til.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som er ferdig med periode:

Henriette Engesæth Faye-Schjoll

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Anne-Mette Spilling

Erik André Andersen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marthe Oldernes (stiller til gjenvalg)

Ingeborg Bøe Strand (stiller til gjenvalg)

Martine Viken (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder, Nicolay Nicolaysen
Styremedlem, Erik André Andersen
Styremedlem, Anne-Mette Spilling
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøl
Varamedlem, Martine Viken
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand Strand
Varamedlem, Marthe Oldernes

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Lindern Kv IV

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nicolay Nicolaysen
Styremedlem, Erik André Andersen
Styremedlem, Anne-Mette Spilling
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Varamedlem, Martine Viken
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand Strand
Varamedlem, Marthe Oldernes

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com

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 IV

Borettslaget Lindern Kv IV er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489256. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 60 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Portnertjeneste

Borettslaget har en dedikert portner, Trond Hægstad, som utfører en rekke oppgaver knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer blant annet plenklipping, tilsyn med fellesarealer, mindre reparasjoner og mye mer – i henhold til en spesifisert arbeidsbeskrivelse.

Beboere kan ta **direkte kontakt** med Trond ved behov. Han kan nås på e-post: 240x@online.no.

Rengjøring av fellesarealer

Per 7. februar 2024 har borettslaget avtale om rengjøringstjenester med **Absolutt Renhold**.

Rengjøring utføres hver tirsdag i oppgangene og øvrige fellesarealer.

Vask gjennomføres **én gang i uken fra januar til april**, og **annenhver uke fra mai til**

desember.

Tidspunkt for vask kan variere, og vil bli opplyst i den enkelte oppgang.

Det er viktig at gjenstander **ikke oppbevares i trappehuset**, slik at renholdspersonellet får tilgang og kan utføre arbeidet sitt på en trygg og effektiv måte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer fibertjenester. Telia kan også gi beboere tilgang på bredbånd og IP-telefoni gjennom dette systemet. Ettersom borettslaget har avtale med Telia tilbyr de rabatterte pris på eventuell oppgradering av diverse kanalpakker og forskjellige hastigheter til internett. Ta eventuelt direkte kontakt med leverandør som har servicetelefon 21 54 54 54, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8- 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11-19 og søndag mellom kl. 12-20. Se www.Telia.no for øvrig informasjon.

Nøkler, skilt

Dersom du har behov for **ekstra nøkler** eller **oppdatering/bytte av navneskilt** på ringeklokken, kan dette meldes til portneren.

Ta kontakt med Trond Hægstad på e-post: 240x@online.no.

Borettslaget er i prosess med å gå over til **RFID-brikker** i forbindelse med nytt callinganlegg.

Gamle nøkler kan fortsatt brukes inntil videre, og disse kan om ønskelig **kopieres hos låssmed**.

RFID-brikker kan bestilles **direkte hos portneren**, og det vil komme mer informasjon om overgangen når systemet er klart for full implementering.

Det er viktig at beboere som har tatt i bruk RFID-brikker gir beskjed **umiddelbart ved tap**, slik at brikken kan slettes og ikke kan misbrukes.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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 IV, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81919969.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Sjekk og utskifting av brannslukkingsapparater i oppganger og andelsleiligheter, vedlikehold og sikring av pipene, jordfornyning rundt sandkassen, påfyll av sand, nytt callinganlegg, organisering av dugnad, søknad til Sparebankstiftelsen om utstyr til skøytebanen, ekstern HMS-kontroll og tilstandsrapport, kjøp av nye hagemøbler og vinterstue, tyveriforebyggende tiltak samt trivselsbyggende tiltak som tilrettelegging for feiring av 17. mai, små dugnader og beplantning.

2023: Fornyelse av Telia avtalen, ny strømvtale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegget i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker

2022: Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskifting av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!

2021: Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskifting av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.

2020: Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier.

2019: Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeopp ganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovestrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe/Telia. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjenning fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.

2017: Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.

2016: Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.

2015: Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.

2014: Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 57 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Kort oppsummert har styret arbeidet systematisk med sikkerhet, trygghet, vedlikehold, trivsel og fellesskap i borettslaget.

24.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		3 713 263	3 247 140	3 553 366	3 787 629
Sum		3 713 263	3 247 140	3 553 366	3 787 629
Andre inntekter	1	189 644	105 675	0	0
Sum andre inntekter		189 644	105 675	0	0
Sum		3 902 907	3 352 815	3 553 366	3 787 629
Forretningsførsel og revisjon	2	192 023	175 492	186 028	193 000
Lønn og honorar	3, 4	143 328	143 328	147 215	167 220
Vedlikehold	5	707 441	210 184	700 000	770 000
Eksterne tjenester	6	264 549	16 360	80 000	114 000
Kabel-tv og bredbånd		473 322	619 578	464 000	463 680
Forsikring		373 751	311 554	366 760	425 000
Kommunale avgifter		912 762	771 797	930 000	1 037 125
Festeavgifter		127 326	127 326	100 000	100 000
Brensel og strøm		72 344	98 168	100 000	90 000
Andre driftsutgifter	7	207 365	138 525	98 000	93 000
Sum		3 474 210	2 612 312	3 172 003	3 453 025
Driftsresultat før individuell innbetaling		428 697	740 503	381 363	334 604
Driftsresultat etter individuell innbetaling		428 697	740 503	381 363	334 604
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	102 155	85 092	70 000	0
Renteinntekter	8	122 370	74 890	3 000	0
Rentekostnad	9	187 889	171 619	177 443	181 274
Andre finansposter	10	-34 153	-31 653	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		70 789	20 016	-104 443	-181 274
Årsresultat	11	499 486	760 519	276 920	153 330
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-75 191	-83 473	-84 647	-86 978
Andre endringer i disponible midler	11	0	3 600	0	0
Endring i disponible midler	11	424 294	680 646	192 273	66 352

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	393 762	393 762
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		396 362	396 362
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 987	128 849
Til gode av forretningsfører		8 100	4 500
Forskuddsbetalte kostnader	13	118 933	115 920
Andre fordringer		166 230	17 099
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 867 196	2 609 820
Innestående på særvilkår	14	27 686	6 396
Sum omløpsmidler		3 238 131	2 882 584
SUM EIENDELER		3 634 492	3 278 946

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	22 200	22 200
Annen egenkapital 1.1		-162 476	-922 995
Årets resultat	11	499 486	760 519
Sum egenkapital		359 210	-140 276
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 223 356	3 298 547
Sum langsiktig gjeld		3 223 356	3 298 547
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 269	5 044
Gjeld til forvaltningsklient		0	200
Leverandørgjeld		31 076	73 885
Skyldig off. myndigheter		4 460	3 868
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 222	4 817
Påløpne renter		1 013	15 441
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	6 910
Annen kortsiktig gjeld		5 887	10 510
Sum kortsiktig gjeld		51 927	120 674
Sum gjeld		3 275 283	3 419 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 634 492	3 278 946

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Sted: _____, dato: _____

Nicolay Nicolaysen
Styreleder

Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem

Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem

Anne-Mette Spilling
Styremedlem

Erik André Andersen
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 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	189 644	105 675	0	0
Sum	189 644	105 675	0	0

Salg av fellesareal.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 250	9 938	10 300	11 000
Forretningsførerhonorar	127 596	125 712	130 728	132 000
Aksjeutbytte fra OBF	-102 155	-85 092	-70 000	0
Annen regnskapsførsel	53 177	39 842	45 000	50 000
Sum	89 868	90 400	116 028	193 000

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	80 000	80 000	80 000	100 000
Lønn og feriepenger	45 616	45 616	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	17 712	17 712	17 625	17 630
Sum	143 328	143 328	147 215	167 220

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon.

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

Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	540 162	190 429	700 000	770 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 056	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	145 301	10 399	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 923	9 357	0	0
Sum	707 441	210 184	700 000	770 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	103 633	12 860	70 000	100 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	6 730	0	5 000	9 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	3 500	5 000	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	154 187	0	0	0
Sum	264 549	16 360	80 000	114 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	0	10 000	10 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 752	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	195	150	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 765	2 082	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	2 242	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	6 509	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 806	3 090	3 000	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 898	6 921	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	52 275	36 235	25 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	131 675	87 294	60 000	50 000
Sum	207 365	138 525	98 000	93 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	120 859	74 890	3 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 511	0	0	0
Sum	122 370	74 890	3 000	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.07.76599	187 889	171 413	177 443	181 274
8159 Andre rentekostnader	0	206	0	0
Sum	187 889	171 619	177 443	181 274

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-34 153	-31 653	0	0
Sum	-34 153	-31 653	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 761 909	2 081 263
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	499 486	760 519
Avdrag langsiktig lån	-75 191	-83 473
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	3 600
B. Årets endring i disponible midler	424 294	680 646
C. Disponible midler 31.12	3 186 204	2 761 909

Note 12 - 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 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	118 933	115 920
Sum	118 933	115 920

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 812 er bundne skattetreksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 60 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 16 - Lån

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12130776599
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 159 000
Lånesaldo 01.01:	3 305 457
Avdrag i perioden:	82 101
Lånesaldo 31.12:	3 223 356
Saldo 5 år frem i tid:	2 734 310

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130776599	1	67 955	67 955
	1	64 841	64 841
	1	62 170	62 170
	1	61 445	61 445
	1	61 437	61 437
	1	61 135	61 135
	1	61 025	61 025
	1	60 876	60 876
	1	60 733	60 733
	1	60 635	60 635
	2	60 549	121 098
	1	60 170	60 170
	1	59 860	59 860
	1	59 775	59 775
	1	59 729	59 729
	1	58 701	58 701
	1	58 665	58 665
	1	58 657	58 657
	1	58 589	58 589
	1	57 982	57 982
	1	57 813	57 813
	1	57 250	57 250
	1	56 998	56 998
	1	56 982	56 982
	1	56 416	56 416
	1	56 176	56 176
	1	55 859	55 859
	1	55 055	55 055
	1	54 555	54 555
	1	54 337	54 337
	1	53 814	53 814
	1	53 156	53 156
	1	53 033	53 033
	1	52 842	52 842
	1	52 535	52 535

Lån

1	51 978	51 978
1	50 715	50 715
1	50 573	50 573
1	48 425	48 425
10	48 081	480 810
1	47 483	47 483
2	46 932	93 864
1	46 783	46 783
1	46 128	46 128
2	42 567	85 134
1	41 442	41 442
1	40 086	40 086
1	37 638	37 638

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 393.762.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	393 762
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	393 762
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	393 762

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 01.02.1956. Bygningene ble anskaffet 01.01.1956, men er opprinnelig oppført i 1917. Bygningene har en opprinnelig kostpris på kr. 839.399. Bygningene er ikke avskrevet siden 1970- tallet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

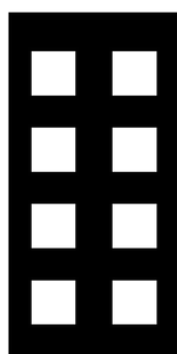
Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder	Nicolay Nicolaysen (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Cecilie Brein-Karlsen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Erik André Andersen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Anne-Mette Spilling (sign.)	26.03.2025

VEDLEGG



Til generalforsamlingen i
Borettslaget Lindern KV IV

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV IV som viser et overskudd på kr. 499 486. 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



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

24.04.2025 19:27:25

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Styrevalg

Valgkomiteen har i år bestått av Helene Skaaland, Rikke Tokle og Knut Tveitereid. I år skal det velges 2 styrekandidater og 3 varamedlemmer til styret.

Valgkomiteens Innstilling/Anbefaling

Ved fristen hadde 5 kandidater sagt seg villige til stille til styrevalg. Vedtektene våre sier at «styrets medlemmer skal velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene.»

Nedenfor følger kandidatenes selvpresentasjon.

Styret informerte valgkomiteen om at det er sedvane i borettslaget at valgkomiteen innstiller kandidater til styret.

Valgkomiteen har ikke oppnådd full enighet. Flertallet i valgkomiteen ønsker å følge det vi opplever er styrets ønske: At de to styrekandidatene som er på valg, blir gjenvalgt (Cecilie Brein-Carlsen og Henriette Faye-Schjøll).

Dette begrunnes i at styret i dag har et veldig godt samarbeidsklima og at dagens styre har påbegynt omfattende prosesser hvor disse to er nøkkelpersoner.

Et mindretall i valgkomiteen ønsker en bredere kompetansevurdering av kandidatene – men som det ikke var tid til.

Gjennomføring av valget

I praksis vil altså valget gjennomføres under selve generalforsamlingen 13.5.2025 i tråd med vedtektene:

- En oversikt over forhåndsmeldte kandidater deles ut ved møtestart
- Hver boenhet har en stemme. Den avgis anonymt ved å føre to navn på stemmeseddel.
- Stemmeseddel med avgitte stemmer samles inn for opptelling på stedet. Kandidatene med flest stemmer går inn i styret. De øvrige blir vararepresentanter.

De forhåndsmeldte kandidatene er

Navn: Cecilie Brein-Karlsen Alder: 43 Adresse: Geitmyrsveien 70

Hva kan jeg bidra med i styret? Jeg har vært et par perioder i styret - og er slik den som nå ivaretar kontinuitet og historie siden vi nå har mange nye og bra folk inn. Det tror jeg er viktig. Ellers er mine viktigste bidrag at jeg har god innsikt i lover, regelverk og kommunal saksgang - med erfaring både fra bydelsutvalg, Oslo bystyre, som byråd og statssekretær i Finansdepartementet - noe vi er mye i befatning med siden byggene er på "gul liste". Ellers er jeg nok ganske formell av meg - og er opptatt av gode prosesser, etterprøvbarhet og gode prioriteringer i en tid der utgiftene vokser. Hva er det viktig for meg at styret jobber med? Jeg mener at et viktig beslutningshierarki er helse, miljø og sikkerhet, så gode økonomiske prioriteringer på vegne av fellesskapet. I førstnevnte ligger også et godt bomiljø som folk i alle aldre trives i og et godt sosialt samhold.

Jeg heter **Henriette Faye-Schjøll** og har bodd i **Fayes gate 11** siden 2013, sammen med mann og fire barn – to egne og to bonus. Til daglig jobber jeg som skuespiller på Oslo Nye Teater, og

trives godt med kreativt arbeid og prosjekter som samler folk.

Jeg har sittet i styret i Lindern kv. 4 i fire år, og har opplevd det som både givende, lærerikt – og ganske stas. Jeg tar gjerne to nye år!

Regneark og strømkabler er ikke min sterkeste side, men dugnader, lyslenker, julegrantenning, 17. mai-pynt, allsang og vaffelrøre er jeg god på.

Jeg brenner for å skape gode møteplasser, trivsel og de små, viktige detaljene som gjør nabolaget vårt unikt og inkluderende for både små og store.

En viktig sak for meg – og styret – er at bakgården skal bli helt bilfri. Vi har satt i gang et prøveprosjekt hvor de siste parkeringsplassene flyttes ut. I tillegg er utbyggingen av pergolaen til vinterhage på vei, og jeg håper vi kan skape et uterom som ikke bare er bilfritt, men bærekraftig, flerfunksjonelt og tilgjengelig for alle aldersgrupper året rundt.

Lindern kvartal 4 skal være et trygt, hyggelig og velfungerende sted å bo for alle. Det betyr godt vedlikehold og tydelig informasjon, men også at vi tar hensyn til hverandre og har en inkluderende tone i sameiet.

Jeg ønsker at vi tenker langsiktig – både økonomisk og miljømessig – og at styret er åpent, tilgjengelig og ryddig i kommunikasjonen med beboerne.

Navn: Svein Michelsen, Geitmyrsveien

Alder: 49

Adresse: Geitmyrsveien 72

Erfaring/kompetanse: Jobber i utenrikstjenesten. Mye erfaring med møteledelse og vant til å finne løsninger i vanskelige diskusjoner. Leder avdeling på snart 25 ansatte. Lagkontakt for guttelag i Bislet Basket. Tidligere medlem av styret i Lindern vel.

Engasjement: Kvartal 4 er et veldig bra nabolag å bo i. Mye handler om at mange engasjerer seg og bidrar, i ulik grad og på ulikt vis. Her gjør styret allerede en god jobb. Det vil jeg gjerne bidra til å bevare og videreutvikle. Godt vedlikeholdte fellesområder bidrar til trivsel og til å holde utgiftene nede. Bakgården er en viktig møteplass, spesielt i sommerhalvåret. Ville vært positivt om vi kunne «strekke sesongen» ved å arrangere flere treff også i vinterhalvåret. Jeg er opptatt av at vi må sikre at alle beboere føler seg inkludert, uansett livsfase eller familiesituasjon.

Navn: Ingeborg Bøe Strand, Geitmyrsveien 74

Kompetanse / erfaring: Jeg har utdanning innen finans og jus, og styreerfaring fra et eiendomsutviklingsselskap og Lindern Velforening. I styret kan jeg bidra med initiativ til og gjennomføring av store og små prosjekter.

Engasjement: Det er flere saker som er viktig å arbeide med i et styre. Det viktigste er naturlig nok å sørge for at borettslagets vedtekter etterleves. Likebehandling av andelseiere, god kommunikasjon og holde felleskostnadene nede samtidig som man tar vare på bygningsmassen på en forsvarlig måte er ting jeg er opptatt av.

Marthe Oldernes har ikke levert selvpresentasjon

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Bakgården .

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 33 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 36 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:

Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Elise Flåten Øygaren valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

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)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 100000

4. Forslag**4.1 Forslag fra Ingeborg Bøe Strand om Grøntområde****Lage permanent grøntområde mellom Geitmyrsveien 72 og Geitmyrsveien 74**

Mellom Geitmyrsveien 72 og 74 er det i dag to parkeringsplasser. Parkeringsplasser i indre gård bidrar til trafikk inn i bakgården, særlig de dagene det står opptil fire biler parkert. Det vil naturlig nok gi mindre trafikk dersom dette området benyttes til noe annet. Plassen vil bli bedre utnyttet dersom den åpnes for fellesskapet. Området er på ca. 7,7x7,7 m, hvilket vil gi nesten 60 kvadratmeter mer fellesareal til bruk for beboerne. Dette vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag, og den sjenerende kjøringen forsvinner. Det inngår i forslaget at hagegruppen utformer området videre til glede for alle andelseiere.

Selv om styret har gitt uttrykk for at de "midlertidig" vil flytte parkeringsplassene ut av bakgården, innebærer dette forslaget at området blir permanent bilfritt fra og med generalforsamlingen 2025.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

4.2 Forslag fra Ingeborg Bøe Strand om Smalere vei i indre gård

Veien i indre gård har forskjellig bredde. Den er smalest ved Linderngata og Kirkeveien (ca. 4 meter), og bredest ved Geitmyrsveien og Fayers gate (ca. 5 meter). Forslaget er å ta ned veibredden til 4 meter også langs Geitmyrsveien og Fayers gate gjennom å utøke grøntområdet i midten av gården. Dette vil gi ca. 140 kvadratmeter ekstra grøntområde i borettslaget (lengden av gressplen på langsiden er ca. 70 meter), og vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som er ferdig med periode:

Cecilie Brein Carlsen

Henriette Engesæth Faye-Schjøll

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Anne-Mette Spilling

Erik André Andersen

Valgkomiteen presenterte sin innstilling

Vedtak:

Cecilie Brein Carlsen og Henriette Engesæth Faye-Schjøll ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marthe Oldernes (stiller til gjenvalg)

Ingeborg Bøe Strand (stiller til gjenvalg)

Martine Viken (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Ingeborg Bøe Strand, Marthe Oldernes og Svein Michelsen ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Rikke Tokle, Kristin Kausland, og Ketil Myhrold ble valgt for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1935

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen

Styremedlem, Erik André Andersen

Styremedlem, Anne-Mette Spilling

Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen

Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Magnus Baumann (sign.)
Elise Flåten Øygaren (sign.)

23.06.2025
23.06.2025

Linderen IV Type B.

J.-nr.

Bilag

1067-1916
1.1068. 16 - IV type A
1069. " " " " B.
1070 " " " " ADisj. andr. inl. k.
§ 14 inl. k.

Ekspeditions-Dokument

angaaende

Vaanningstms

paa gr.-nr.

br.-nr.

Ljekmyrson, Linderen.

tomt nr.

til gate nr.

Eier:

Kristiania Kommune

Ansvarshavende:

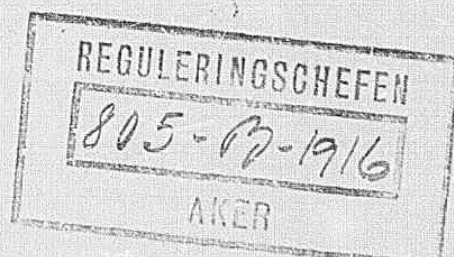
Mim. Nils H. Andersen (bpm. 179. 1915)

Indlevert

18de december 1916

Attestert

21. 29/1-1919



Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, saahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den

19de december 1916.
for bygningschefen

805 D.

Tilbageendes til hr. bygningschefen
Reguleringskommissionen j.nr. 1 i anst.
20/12 1916 ikke at kunne godkendes byg-
ningsreguleringssketchen i anhangende kva-
tet, da den indlydende afstand mellem
husene efter de for skibet gældende
illaregler maa være mindst 8 meter.

Påens ordring. Kapt. 23 dekr 1916

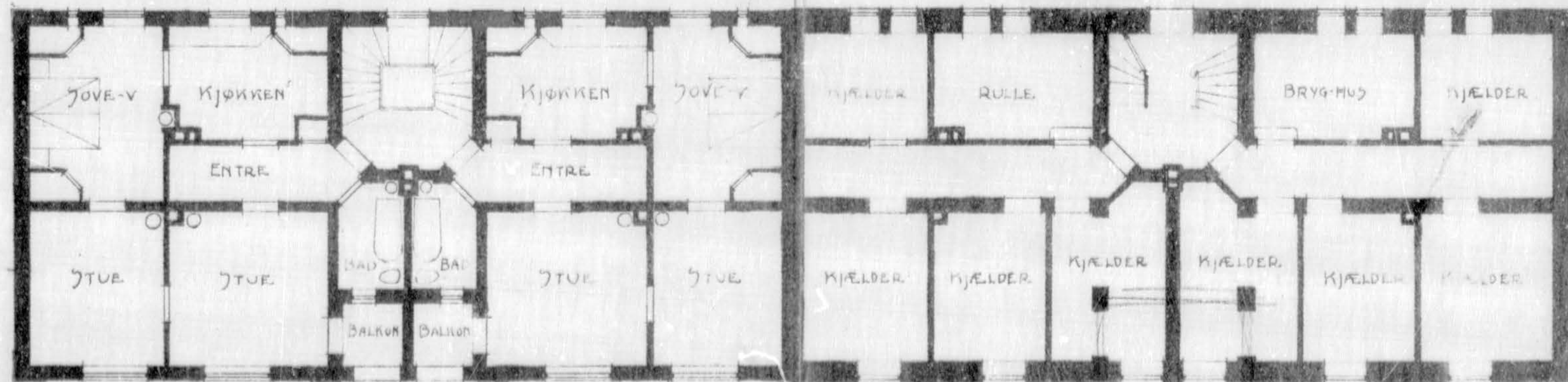
Udd. 23/12. 16. G.

A. L. Loffen

BEBYGGELSE AV LINDERN IV

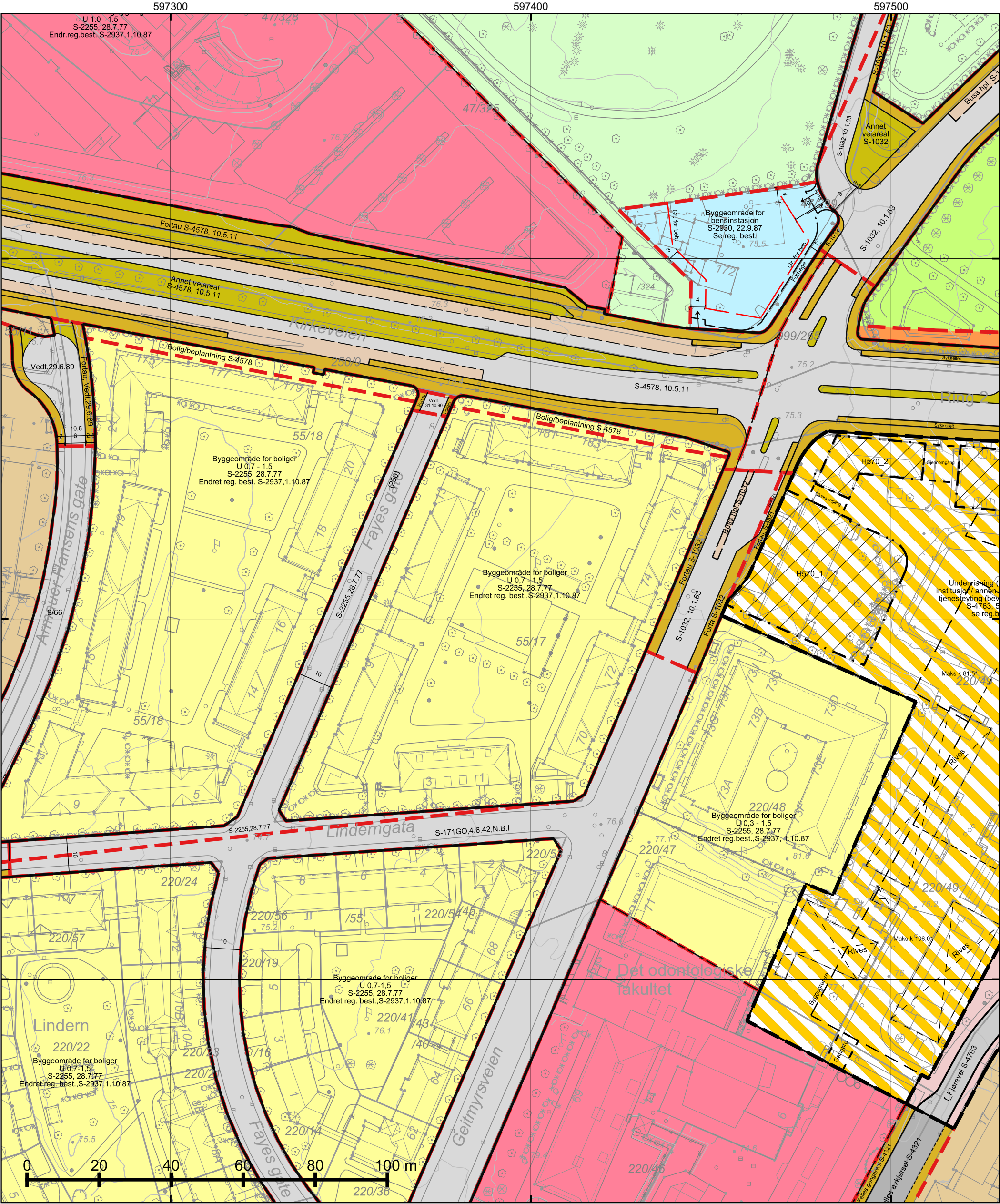
TYPE B.

CHIEFEN
L-Nr. 1067-1916
Bilag 4



PLAN AV 1^{ste} og 2^{den} ETG

PLAN AV KJÆLDER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 13.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 144555/ 86514117

Adresse: KIRKEVEIEN 181

Gnr/Bnr: 55/17

Deres ref.: 63976/
MSEMER152363FAKTURA

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

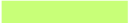
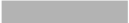
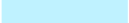
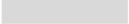
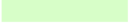
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

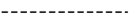
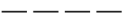
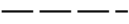
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- - - - - RpBestemmelseGrense

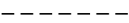
— / — / — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

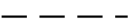
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

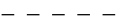
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

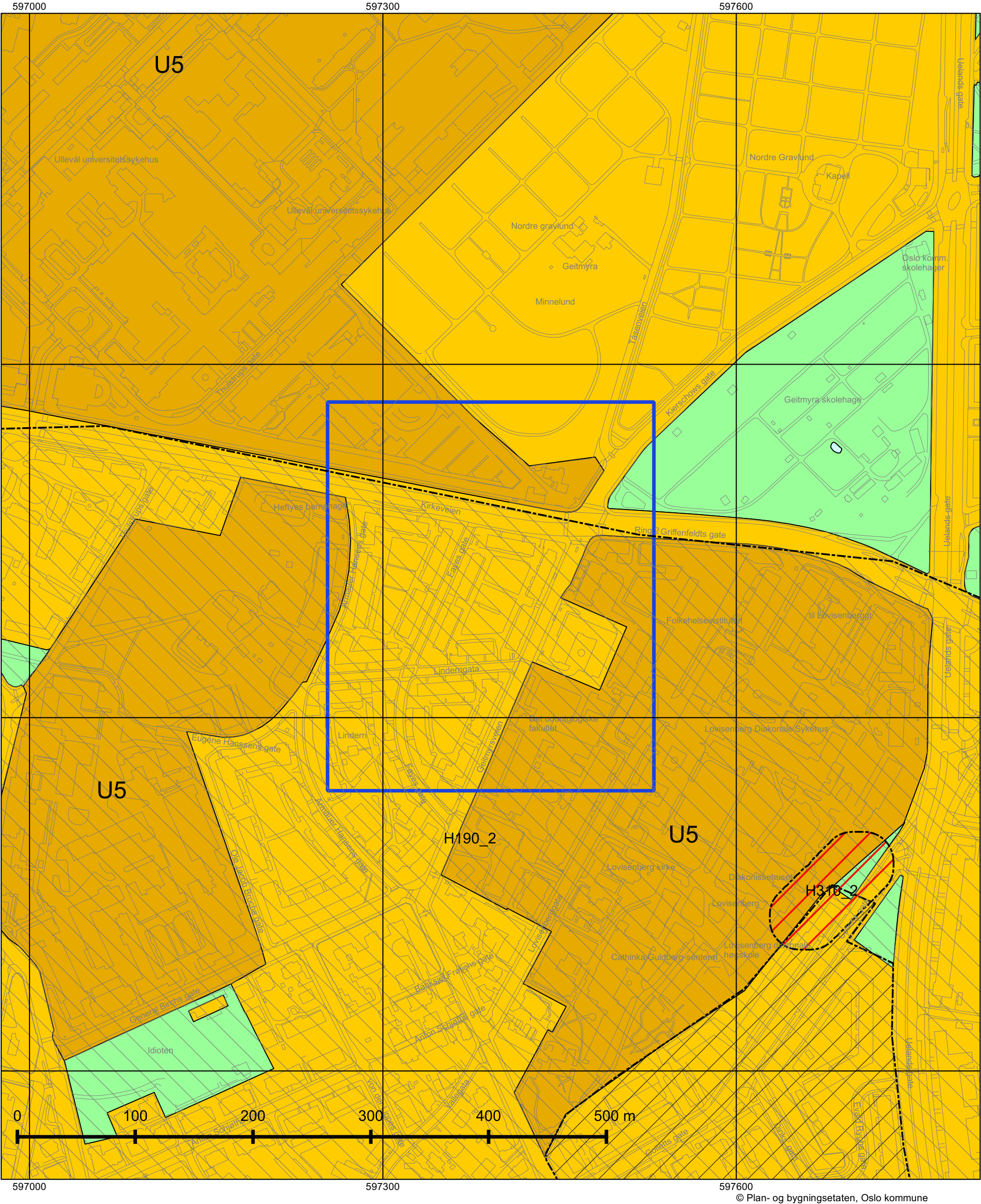
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

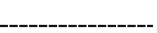
↑ Inn-/utkjøring

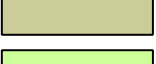
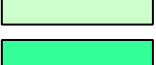
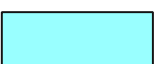
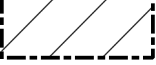
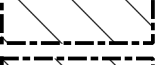
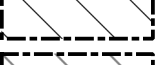
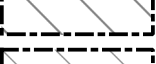


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 13.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144555/86514117 Deres ref.: 63976/	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

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, 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 begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/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.



Vår dato.:
13. juni 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20250981

Vår ref.:
11/28/
Deres.ref.:
01250005

Emera eiendomsmegling
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

E- post: anders.mogseth@emera.no
Tlf/Mobil: 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: Borettslaget Lindern Kv IV
ANDELSSNUMMER: 28
EIER(E): Victor Angeltveit
Amalie Angeltveit

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - ☐ Boligselskapets navn
 - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - ☐ Deres ref
 - ☐ Vår ref
 - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
 - ☐ Planlagt overtagelsesdato
 - ☐ Akseptdato
 - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
 - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
 - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - ☐ Navn
 - ☐ Fødselsnummer
 - ☐ Adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
 - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - ☐ Navn
 - ☐ Ny adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
6. Annet
 - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret



VEDTEKTER

Borettslaget Lindern KV IV

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV IV

Etter lov om borettslag av 6.juni 2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern KV IV. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Laget består av eiendommer i Linderngata 1 og 3, Fayes gate 7,9,11 og 13, Geitmyrsveien 70, 72, 74 og 76, Kirkeveien 181 og 183 med festeret til grunnen (gnr.55, og bnr. 17).

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). 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, 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 60 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Den totale andelskapitalen i laget er NOK 22 200.

2.2. Andelseiere

Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en bolig 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.

2.3. 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 søknaden kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

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 opptil 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

Overlating av bruk (fremleie) er ikke tillatt uten at andelseier på forhånd har godkjenning av styret i borettslaget.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at en andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I disse tilfeller trengs ikke samtykke fra styret.

Styret skal godkjenne søknad om overlating av bruk 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 årene. Godkjenning kan likevel nektes dersom forhold hos den som ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier har eller med samme forbehold om forhold hos den som bruken ønskes overlatt til rett til å få godkjent søknad om å overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektning 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

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

Andelseierens 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. Godkjenningen er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

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 karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning 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 igjennom 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.

Andelseiere skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner 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

Utskiftning av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledningen, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5. Felleskostnader

5.1. Definisjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra de retningslinjene som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget med mindre annen 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.³

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 besluttet 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 generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst seks andelseiere 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 bolig har en stemme i generalforsamlingen uavhengig av antall eiere og hvor mange andeler det er knyttet til boligen.

En andelseier som eier flere boliger kan bare stemme for en bolig.

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 utale seg.

6.4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for

avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5. Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, 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 general forsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7. Møteledelse, flertall 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 foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokoll skal underskrives av møteleder og to andelseiere som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8. Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer skal velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9. 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 gnag ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til mindre organer.

Avgjørelser som tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, 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 bygningen eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10. Forretningsfører

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

6.11. Misbruk av posisjon i laget

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

7. Utbygging av kjeller/loft

7.1. Rammer og myndighet

Generalforsamlingen har fattet vedtak om at fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende andelsleilighet som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygging for øvrig er tilstede.

Laget har vedtatt egne retningslinjer for utbygginger.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygginger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

For øvrige vises til retningslinjene for loft/kjellerutbygging inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard behandles av generalforsamlingen jfr vedtektenes punkt 6.9.

Utbygningsaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens §8-9.

8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, 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 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 boligen til.

Når erstatningsansvaret er av 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 ned to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Fotnoter

1. Er det reist spørsmål om nektelse av godkjenner eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort
2. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3. Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Vedlegg til Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV

VEDLEGGET REGULERER UTBYGGING / BRUKSENDING AV KJELLER OG LOFT

Punktene nedenfor er sist revidert og vedtatt på ekstraordinært generalforsamling den 14.oktober 1999.

Punktene fra 1 til og med 14 nedenfor er den 29.mai 2006 lagt til som Vedlegg til «Vedtekter for Borettslaget Lindern Kv IV»

Punkt 15 ble lagt til ved ordinær generalforsamling den 08. mai 2018. Punktet ble oppdatert ved ordinær generalforsamling den 9. mai 2022.

1. Kun andelseiere i borettslaget har rett til å søke om utbygging/bruksendring av fellesarealer i kjeller og på loft. Med fellesarealer menes alt areal unntatt leilighetene.
2. Med bruksendring menes også omdisponering av fellesarealer til utvidelse av bodareale. Andels eiere uten mulighet til utbygging av boareale gis fortrinnsrett til å disponere ledig fellesareale til utvidelse av bodareale såfremt dette ikke blokkerer for utbygging av boareale.
3. Før noe kan påbegynnes, skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan/skisse for arbeidene til borettslagets styre, som skal godkjenne planene på forhånd.
4. All utbygging skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjenninger for arbeidene igangsettes. Utbygger plikter å meddele styret om dato for byggestart.
5. Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet skal bæres av andelseier. Eventuelle skader forårsaket av utbyggingen, og som registreres innen 5 år etter ferdigstilling, dekkes av utbygger/hans rettsetterfølger.
6. Ved enhver utbygging/bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Alle omkostninger ifm. Omdisponering av berørte andelseiers bodareal dekkes av utbygger.
Andelseieren som skal gjøre utbygging/bruksendring må selv sørge for å oppfylle gjeldende krav til bodareal etter utbygging/bruksendring.
7. Det skal svares husleie av hele det utbygde arealet. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjelden. Leieprisen settes til 50% av grunnleieprisene, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles iht. fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.
8. Leieprisen regnes av hele det utbygde bruksareal iht Norsk Standard 3940. Leietid regnes fra det tidspunkt byggearbeidet har blitt igangsatt.
9. Dersom utbygging ikke blir utført som forutsatt, og borettslaget blir skadelidende, kan borettslagets styre med bistand fra en upartisk rådgiver, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning.
10. Ingen utbygger/bruksendring skal hindre fortsatt adkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker eller lignende.
11. I tillegg til det bodareale utbyggeren har bruksrett på, kan utbygging/bruksendring normalt foretas i et omfang inntil ca. 50% av tilgjengelig utbyggbart fellesareal (rulleboder, vaskerom, gangareal, tørkeloft) pr. andelshaver med utbyggingsmulighet. Der hvor 2 andelseiere har mulighet til å ut bygge samme areal,

skal dette deles likt, alternativt avgjøres dette av styret dersom praktiske årsaker tilsier at arealet ikke kan deles likt.

12. Det er en forutsetning at det blir bygget en direkte adkomst mellom leilighetene og det utbygde boareal. Leieboerne i toppleiligheter med hems ovenfor kan benytte dette arealet til utbygging.

13. Samtykke/Godkjennelse

Det kreves godkjennelse av styret for å benytte felles kjeller eller loftsareal som vaskekjeller, rulleboder, gangareale og tørkeloft til utbygging.

Alle andelshavere i den aktuelle oppgangen skal bli informert av styret om at det er søkt om å få bygge ut felles lofts- eller kjellerareale. Innsigelser fra oppgangens andelshavere skal foreligge styret skriftlig. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknaden om utbygging/bruksendring hvor blant annet skal legges vekt på hensynet til de berørte andelshavere.

14. Salg av leierett

Andelshavere kjøper leierett til fellesareal av Borettslaget Lindern Kv IV ved styret.

Prisene beregnes ut fra bruksareal iht Norsk standard 3940 og indeksreguleres en gang pr år den 01.01. i henhold til endringen i SSB's konsumprisindeks. Pris for kjeller og loftareal med kr 1.600,- pr m². Prisene skal gjelde fra og med 1. Juni 2010.¹

15. Ved oppussing av bad/kjøkken og/eller utbygging av loft/kjeller skal alle soilrør og vanntilførselsrør byttes. Borettslaget dekker 50% av kostnadene av eksisterende rør mens nye rør dekkes av andelseierne selv. Det må fremlegges kvittering fra godkjent rørlegger får å få refundering av kostnadene.

Ved utbygging av kjeller må utbyggeren/andelseieren sørge for at det blir drenert innen to år etter ferdigstilling. Eventuelt før andelseieren selger innen de to årene etter utbygging. Borettslaget dekker 50% av kostnaden. Det må fremlegges kvittering fra godkjent entreprenør får å få refundering av kostnadene.² Dersom en uavhengig takstmann bekrefter at kjelleren er tørr og at det dermed ikke er behov for drenering så kan andelshaveren søke utsettelse av dreneringskravet.

Takstmann knyttet til dette må besørges og bekostes av andelshaver selv.³

¹ Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2010.

² Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2018.

³ Endringen ble vedtatt på generalforsamling 2022.

**Ordensregler
for
Borettslaget Lindern Kvartal IV**

Vedtatt av styret 22.04. 2018

I henhold til leiekontrakten er leietaker (andelseier) forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Beboere skal til enhver tid ta hensyn til sine naboer, og plikter også å ta hensyn til og verne om borettslagets bygninger og fellesareal.
2. Naboene skal ikke forstyrres med unødvendig bråk. Dette gjelder også i felles- og utearealene. Det skal være ro i borettslaget etter kl. 22:00. Beboere vise hensynsfullhet ved spilling av musikk og lignende, og private vaskemaskiner/tørketromler må ikke benyttes etter kl. 22.00 på hverdager og kl 20.00 på helligdager. Støyende byggearbeider skal ikke foregå i helger og på helligdager, og begrenses i størst mulig grad etter kl. 17:00 på hverdager.
3. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud herunder gjeldende brannforskrifter. Det er ikke tillatt med røyking og bruk av åpen ild i oppganger, kjeller- og lofts-arealer og bygget skal ikke forlates mens oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel går.
4. Lagring av brensel må bare skje i kjellerbodene. Kjellerne må ikke benyttes til oppbevaring av ved eller materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Overtredelse av forbudet kan føre til at overtrederen gjøres økonomisk ansvarlig for alle skader/reparasjoner dette medfører.
5. Fellesarealene i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig og nødutganger må holdes åpne og ikke sperres. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagerplass. Boder, samt hoved-, kjeller- og loftdører skal holdes låst.
6. Utearealene skal også holdes ryddig og rene. Bord, benker og fellesgriller skal ryddes og rengjøres etter bruk og søppel skal fjernes. Sykler skal parkeres i sykkelboder. Leker og barnesykler skal ryddes vekk daglig etter bruk. Ved bruk av skøytebanen på vinteren skal skøyteutstyr ryddes og lys ved skøytebanen skrus av etter bruk. Skøytebanen skal ikke benyttes etter kl. 22:00.
7. Vedlikehold av fellesarealene skjer ved dugnader. Bruk av fellesarealer må skje slik at plener, beplantning, hagemøbler, lekestativer, m.m. ikke blir beskadiget.
8. Bilkjøring i bakgården skal begrenses i størst mulig grad og man skal aldri ha høyere hastighet enn gangfart. Det er kun tillatt å parkere i bakgården ved nødvendig av- og pålessing. Hvis det er behov for å parkere ut over dette, kan portner kontaktes for en midlertidig parkeringstillatelse. Overtredelse kan medføre bot og gjentatte overtredelser kan medføre borttauing uten varsel.
9. Søppelkassene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet søppel, for eksempel avfall etter oppussing må den enkelte selv besørge bortkjørt. Avfall skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk, og styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere annet avfall i tråd med retningslinjer fra Oslo kommune. Hageavfall skal plasseres i tilhengeren i hjørnet innerst ved Fayesgate.

10. Det er ikke tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Husdyrhold er likevel tillatt når man arver leilighet i borettslaget og allerede har husdyr. Det forutsettes at det gis melding til styret før innflytting og at en er villig til å undertegne kontrakt.
11. Den som ønsker at det skal reageres ved eventuelle overtredelser av ordensreglene eller andre regler, må gi styret skriftlig melding om overtredelsen. Ved gjentatte overtredelser kan styret gi overtrederen skriftlig beskjed om at ytterlige overtredelser kan få betydning for leieforholdet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Bakgården .

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 33 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 36 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:

Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Elise Flåten Øygaren valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

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)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 100000

4. Forslag**4.1 Forslag fra Ingeborg Bøe Strand om Grøntområde****Lage permanent grøntområde mellom Geitmyrsveien 72 og Geitmyrsveien 74**

Mellom Geitmyrsveien 72 og 74 er det i dag to parkeringsplasser. Parkeringsplasser i indre gård bidrar til trafikk inn i bakgården, særlig de dagene det står opptil fire biler parkert. Det vil naturlig nok gi mindre trafikk dersom dette området benyttes til noe annet. Plassen vil bli bedre utnyttet dersom den åpnes for fellesskapet. Området er på ca. 7,7x7,7 m, hvilket vil gi nesten 60 kvadratmeter mer fellesareal til bruk for beboerne. Dette vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag, og den sjenerende kjøringen forsvinner. Det inngår i forslaget at hagegruppen utformer området videre til glede for alle andelseiere.

Selv om styret har gitt uttrykk for at de "midlertidig" vil flytte parkeringsplassene ut av bakgården, innebærer dette forslaget at området blir permanent bilfritt fra og med generalforsamlingen 2025.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

4.2 Forslag fra Ingeborg Bøe Strand om Smalere vei i indre gård

Veien i indre gård har forskjellig bredde. Den er smalest ved Linderngata og Kirkeveien (ca. 4 meter), og bredest ved Geitmyrsveien og Fayers gate (ca. 5 meter). Forslaget er å ta ned veibredden til 4 meter også langs Geitmyrsveien og Fayers gate gjennom å utøke grøntområdet i midten av gården. Dette vil gi ca. 140 kvadratmeter ekstra grøntområde i borettslaget (lengden av gressplen på langsiden er ca. 70 meter), og vil bidra til at borettslaget fremstår som mer attraktivt enn i dag.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som er ferdig med periode:

Cecilie Brein Carlsen

Henriette Engesæth Faye-Schjøll

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Anne-Mette Spilling

Erik André Andersen

Valgkomiteen presenterte sin innstilling

Vedtak:

Cecilie Brein Carlsen og Henriette Engesæth Faye-Schjøll ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marthe Oldernes (stiller til gjenvalg)

Ingeborg Bøe Strand (stiller til gjenvalg)

Martine Viken (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Ingeborg Bøe Strand, Marthe Oldernes og Svein Michelsen ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Rikke Tokle, Kristin Kausland, og Ketil Myhrold ble valgt for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1935

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen

Styremedlem, Erik André Andersen

Styremedlem, Anne-Mette Spilling

Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen

Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Magnus Baumann (sign.)
Elise Flåten Øygaren (sign.)

23.06.2025
23.06.2025

Borettslaget Lindern Kv IV

Generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 03.06.2024, kl 18:00

Sted: i bakgården

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 lindern4@gmail.com 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

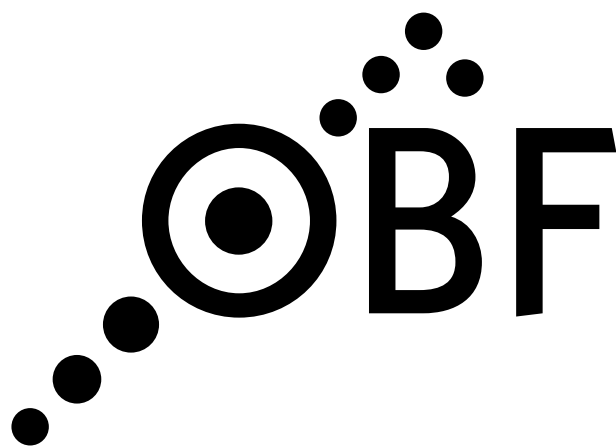
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV

Mandag 03.06.2024, kl 18:00

i bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv IV

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Elise Øygarden

Borettslaget har hatt de samme postkassene i godt over 60 år. På 60-tallet ble det levert brev to ganger om dagen. Nå er det levering av pakker som gjelder, og det er ikke postkassene våre beregnet på.

Dimensjonene på våre postkasser er 19,5x38x10,5 (BxHxD), mens [Posten anbefaler](#) nå følgende innvendige mål 37x27x16.

For å fortsette oppgraderingen av oppgangene og for å tilpasse postkassene til dette århundret, foreslår jeg at:

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på dette tidligere, men også nå i forbindelse med forslaget, prisen vil være over 200 000 kr for nye postkasser i alle oppgangene. Styret mener at dette er relativt høy kostnad som vil påvirke vedlikeholdsoppgaver eller føre til høyere fellesutgifter.

Kostnaden anses også etter styrets vurdering som høy sett opp mot nytten - da alternative leveringsmåter for annet enn ordinær brevpost er i stor utvikling. Fakturaer og lignende sendes i stor grad digitalt og det er i de fleste tilfeller mulig velge alternative utleveringssteder nærheten - som pakkebokser og utlevering over disk (som PostNord) eller alternativer som Helt hjem.

Styrets anbefaling blir derfor å stemme imot forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Andreas Rønning Langmark

Nicolay Nicolaysen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cecilie Brein-Karlsen

Henriette Engesæth Faye-Schøll

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dag Asbjørnsen

Aud Kvam

Martin Brein-Akselsen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

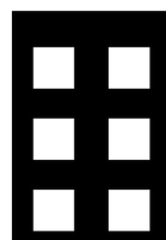
Oslo, 27.05.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøl
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv IV

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lars Vogt
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem, Andreas Rønning Langmark
Styremedlem, Nicolay Nicolaysen
Varamedlem, Dag Asbjørnsen
Varamedlem, Aud Kvam
Varamedlem, Martin Brein-Akselsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på lindern4@gmail.com

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 IV

Borettslaget Lindern Kv IV er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489256. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 60 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen Portner. Portnerens navn er Trond Hægstad og beskjeder kan legges i postkassen ved redskapsboden, eller på epost: 240x@online.no. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping m.m etter egen arbeidsbeskrivelse.

Borettslaget har pr. 7.2.2024 avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt rent A/S. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal. 1 gang i uken (januar-april) og hver 14 dag (mai-desember).

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV har tegnet yrskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Lindern Kv IV har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos R.Bergersen. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og sløkkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og sløkkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og sløkkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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 IV, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.
- Brannvern
- Vernerunde
- Sjekk av lekeplassutstyr

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81919969.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Fornyelse av Telia avtalen, ny strømvtaale, Radon undersøkelse, HMS-kontroll og utbedring av feil ved det elektriske anlegge i fellesareal, planting av syrinbusker mot Fayesgate, inspisering av fasade og utbedring av skader. Utskifting av vinduer som er klassifisert som røde/kritiske av ekstern fagmann. Befaring av forsikringssaker

2022: Videreførte vindusrehabiliteringen fra 2021. Alle trappene ble slipt ned til betongen og de fleste er blitt oljet inn av andelseierne i oppgangene. De fleste oppgangene har også blitt malt av andelseierne i de respektive oppgangene. Det ble gjennomført en radonmåling. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 13. Det ble anlagt vann til utkjøkkenet. Det ble også videreført en steinrenne på innersiden av gården. Styret vil også rett en takk til de som tilrettela for isbanen i år igjen!

2021: Gjennomført vindusrehabilitering på diverse vinduer som var kritiske, dette arbeidet fortsetter i 2022. Asfaltert og flyttet søppelkassene og tilhenger på yttersiden av gården for en bedre utnyttelse av uteareal samt redusere støy. Utskiftning av hovedstrømkabel til Fayesgate 9. Lagt en steinrenne på innersiden av gården for å beskytte muren bedre, samt fylt på mer jord på innsiden av Kirkeveien. Det ble gjennomført diverse sikringsarbeid på bygningsmassen. Isbanen tilrettelagt også i år.

2020: Strømping og vedlikehold av de horisontale soilrørene. Mange av oppgangene har malt trappeoppgangene. Det er anlagt hekk i Fayesgate for en bedre utnyttelse av utearealet. Det er anlagt brostein i Linderngata 1 og 3 i likhet med øvrige inngangspartier.

2019: Reparasjon og oppussing av murene rundt sykkelbodene, rundt garasjen og inngangsportaler. Bygging av halvtak i samtlige sykkelboder og over søppelcontainere ved Fayesgate 13. Anskaffelse av nye sykkelstativer inne i sykkelbodene. Ny utebelysning i gården inkl. ved inngangspartier. Montering av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i samtlige trappeopp ganger. Innkjøp av pizzaovn ved Pergolaen. Utskifting av hovedstrømkabel til Fayesgate 7. Maling av port mot Kirkeveien og dør mot Geitmyrsveien.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg installert fra GetSafe/Telia. Montert skilter som viser rømningsveier og møteplass i tilfelle brann. Oppgradert utebelysningen – nye lampeskjold og LED-lamper. Installert nye LED-lamper i oppgangene Fayes gate 7 og i Kirkeveien 183. Ny belegningsstein lagt ved inngangen i Kirkeveien 181/183. Montert løvfangere på nedfallsrør mot blodbøkene. Fått godkjennelse fra Plan & Bygningsetaten inkl. Byantikvaren om oppførelse av halvtak i sykkelbodene. Isbanen tilrettelagt også i år.

2017: Bygget pergola, innkjøpt ny gressklipper med brøyteskjær, kostemaskin, og strømaskin, byttet rørgata vanntilførsel fra hovedledning Geitmyrsveien inn til Geitmyrsveien 70-72. Isbanen tilrettelagt i år også. Fått tilstandsrapport på bygningsmassen.

2016: Nye ytterdører og malt kjellerdører. Oppgradering av uteareal med ny gressplen og flere bærbusker. Kjøpt inn mer vant til isbanen som ble tilrettelagt i år igjen. Nye matter ved inngangsdørene med logo.

2015: Rehabilitering av pipene, oppgradert søppelkassene. Anskaffet flere Plante- og urtekasser, samt plantet flere rips-, solbær- og bringebærbusker. Innkjøpt nytt bordtennisbord og trekk til grillene. Anlagt fotgjengerfelt i Linderngata fra Kommunen. Isbanen ble tilrettelagt i år igjen.

2014: Tilbygg av Garasje, oppgradert sykkelbodene og sandkasse, samt lekestativ. Plantet flere Lindetrær etter tilskudd fra Oslo Kommune. Nye bålpanner i fellesarealet, samt ny vimpel. Spylt takrenner og nedløp.

2013: Fellesvask av oppganger innført, større oppgradering TV og Bredbånd og opprettelse av ny hjemmeside.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 29 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 276.920,-, og endringer i disponible midler på kr 192.273,- etter avdrag på lån.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

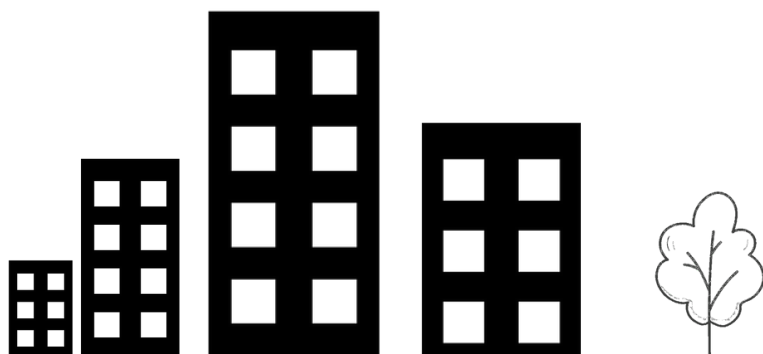
26.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366
Sum		3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366
Ekstraordinære inntekter	2	105 675	18 414	0	0
Sum andre inntekter		105 675	18 414	0	0
Sum		3 352 815	2 948 452	3 234 096	3 553 366
Forretningsførsel og revisjon	3	175 492	159 921	175 625	186 028
Lønn og honorarer	4, 5	143 328	143 328	147 862	147 215
Vedlikehold	6	210 184	638 270	575 000	700 000
Eksterne tjenester	7	16 360	39 604	75 000	80 000
Kabel-tv og bredbånd		619 578	547 392	625 000	464 000
Forsikring		311 554	296 903	346 000	366 760
Kommunale avgifter		771 797	646 376	745 500	930 000
Festeavgifter		127 326	111 487	100 000	100 000
Brensel og strøm		98 168	103 229	130 000	100 000
Drift maskiner		0	383	2 000	0
Andre driftsutgifter	8	138 525	141 267	76 200	98 000
Sum		2 612 312	2 828 161	2 998 187	3 172 003
Driftsresultat		740 503	120 291	235 909	381 363
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	85 092	102 016	70 000	70 000
Renteinntekter	9	74 890	22 522	3 000	3 000
Rentekostnad	10	171 619	103 832	117 593	177 443
Andre finansposter	11	31 653	30 953	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		20 016	51 659	-44 593	-104 443
Årsresultat	12	760 519	171 951	191 316	276 920
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-83 473	-103 508	-101 969	-84 647
Andre endringer i disponible midler	12	3 600	-23	0	0
Endring i disponible midler	12	680 646	68 420	89 347	192 273

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	393 762	393 762
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
Øremerkede bankinnskudd		0	3 600
Sum anleggsmidler		396 362	399 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		128 849	8 752
Til gode av forretningsfører		4 500	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	115 920	139 293
Andre fordringer		17 099	6 896
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 609 820	1 990 419
Innestående på særvilkår	16	6 396	5 691
Sum omløpsmidler		2 882 584	2 151 052
SUM EIENDELER		3 278 946	2 551 013

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	22 200	22 200
Annen egenkapital 1.1		-922 995	-1 094 946
Årets resultat	12	760 519	171 951
Sum egenkapital	18	-140 276	-900 795
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	3 298 547	3 382 020
Sum langsiktig gjeld		3 298 547	3 382 020
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 044	0
Gjeld til forvaltningsklient		200	0
Leverandørgjeld		73 885	17 036
Skyldig off. myndigheter		3 868	6 711
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 817	4 817
Påløpne renter		15 441	12 357
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 910	7 836
Annen kortsiktig gjeld		10 510	21 031
Sum kortsiktig gjeld		120 674	69 788
Sum gjeld		3 419 221	3 451 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 278 946	2 551 013

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Lindern Kv IV

Sted: _____, dato: _____

Lars Vogt
Styreleder

Nicolay Nicolaysen
Styremedlem

Henriette Engesæth Faye-Schjøll
Styremedlem

Cecilie Brein-Karlsen
Styremedlem

Andreas Rønning Langmark
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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 016 176	2 737 505	3 014 534	3 291 276
3607 Renter og avdrag	219 544	187 634	219 562	262 090
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	11 420	4 899	0	0
Sum	3 247 140	2 930 038	3 234 096	3 553 366

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	105 675	18 414	0	0
Sum	105 675	18 414	0	0

Salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	9 938	8 625	8 625	10 300
Forretningsførerhonorar	125 712	117 600	125 700	130 728
Aksjeutbytte fra OBF	-85 092	-102 016	-70 000	-70 000
Annen regnskapsførsel	39 842	33 696	41 300	45 000
Sum	90 400	57 905	105 625	116 028

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Lønn og feriepenger	45 616	45 616	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	17 712	17 712	18 272	17 625
Sum	143 328	143 328	147 862	147 215

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	190 429	559 415	575 000	700 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 648	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 399	59 475	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 357	8 733	0	0
Sum	210 184	638 270	575 000	700 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	12 860	39 156	65 000	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	448	5 000	5 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	3 500	0	5 000	5 000
Sum	16 360	39 604	75 000	80 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	8 670	10 000	10 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 752	4 008	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	150	591	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 082	3 758	3 000	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	2 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	3 200	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 921	5 032	6 500	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	36 235	38 834	17 000	25 000
7790 Andre driftskostnader	87 294	77 283	31 500	60 000
Sum	138 525	141 267	76 200	98 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	74 890	22 209	3 000	3 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	313	0	0
Sum	74 890	22 522	3 000	3 000

Note 9 - Renteinntekter

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 1213.07.76599	171 413	103 832	117 593	177 443
8159 Andre rentekostnader	206	0	0	0
Sum	171 619	103 832	117 593	177 443

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	31 653	30 953	0	0
Sum	31 653	30 953	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 081 263	2 012 844
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	760 519	171 951
Avdrag langsiktig lån	-83 473	-103 508
Innskudd/uttak øremerkede midler	3 600	-23
B. Årets endring i disponible midler	680 646	68 420
C. Disponible midler 31.12	2 761 909	2 081 263

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 01.02.1956. Bygningene ble anskaffet 01.01.1956, men er opprinnelig oppført i 1917. Bygningene har en opprinnelig kostpris på kr. 839.399. Bygningene er ikke avskrevet siden 1970- tallet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	115 920	139 293
Sum	115 920	139 293

Note 16 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 812 er bundne skattetrekksmidler.

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 60 andeler a kr 100 per rom, med kjøkken regnet som rom i de opprinnelige leilighetene.

Note 18 - Egenkapital

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

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Lån

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12130776599
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 159 000
Lånesaldo 01.01:	3 389 856
Avdrag i perioden:	84 399
Lånesaldo 31.12:	3 305 457
Saldo 5 år frem i tid:	2 843 368

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130776599	1	67 839	67 839
	1	65 045	65 045
	1	64 286	64 286
	1	63 962	63 962
	1	63 848	63 848
	1	63 691	63 691
	1	63 541	63 541
	1	63 439	63 439
	2	63 349	126 698
	1	62 952	62 952
	1	62 628	62 628
	1	62 540	62 540
	1	61 416	61 416
	1	61 378	61 378
	1	61 370	61 370
	1	61 298	61 298
	1	60 663	60 663
	1	60 487	60 487
	1	59 898	59 898
	1	59 633	59 633
	1	59 617	59 617
	1	59 025	59 025
	1	58 774	58 774
	1	58 442	58 442
	1	57 601	57 601
	1	57 078	57 078
	1	56 303	56 303
	1	55 614	55 614
	1	55 486	55 486
	1	55 285	55 285
	1	54 965	54 965
	1	54 382	54 382
	1	53 060	53 060
	1	52 912	52 912
	1	50 833	50 833

Lån

1	50 665	50 665
11	50 304	553 344
1	49 679	49 679
2	49 102	98 204
1	48 946	48 946
1	48 261	48 261
1	44 680	44 680
2	44 536	89 072
1	43 358	43 358
2	41 940	83 880
1	39 378	39 378

Kommentarer til lån

Pantelån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 393.762.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv IV

Styreleder	Lars Vogt (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Nicolay Nicolaysen (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Henriette Engesæth Faye-Schjøll (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Andreas Rønning Langmark (sign.)	26.05.2024
Styremedlem	Cecilie Brein-Karlsen (sign.)	26.05.2024

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Lindern KV IV

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Lindern KV IV sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 760 519. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mai 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/27/2024 12:47:53

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv IV mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - i bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv IV

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 34 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 37 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:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Camilla Leikvoll valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 80 000.

4. Forslag**4.1 Forslag fra Elise Øygarden**

Styret innhenter anbud på postkasser som følger Postens anbefalinger i størrelse og finner den beste leverandøren. Når dette er gjort, bestilles nye postkasser til hele borettslaget.

Vedtak:

Forslaget falt.

5. Valg av tillitsvalgte**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Lars Vogt

Vedtak:

Nicolay Nicolaysen ble ved akklamasjon valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Andreas Rønning Langmark
- Nicolay Nicolaysen

Vedtak:

Anne-Mette Spilling og Erik André Andersen ble ved akklamasjon valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Dag Asbjørnsen
- Aud Kvam

- Martin Brein-Akselsen

Vedtak:

Marthe Oldernes, Ingeborg Bøe Strand og Martine Viken ble ved akklamasjon valgt som varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.40.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nicolay Nicolaysen, for 2 år
Styremedlem, Anne-Mette Spilling, for 2 år
Styremedlem, Erik André Andersen, for 2 år
Styremedlem, Henriette Engesæth Faye-Schjøll, 1 år igjen
Styremedlem, Cecilie Brein-Karlsen, 1 år igjen
Varamedlem, Marthe Oldernes, for 1 år
Varamedlem, Ingeborg Bøe Strand, for 1 år
Varamedlem, Martine Viken, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Johannes Aune (sign.)
Camilla Leikvoll (sign.)

12.06.2024
11.06.2024

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo Leiegårder,.....

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

Denne har fått ..matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg...

og er .48426.55 m² stor. Målebrev, datert, tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .14528,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften. pant

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

John Johansen

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Tillegg til festekontrakt vedkommende Lindernekomplekset
I - II og III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.:

- ✓ Seitmyrsveien 56, 58, 62, 64, 64b, 66 og 68.
✓ Bayesgate 1, 3, 5, 2, 4, 6, 8, 10 og 8b, 4b, 12.
✓ Lindernegt. 2, 4, 6, 8, 10 og 12.
Armauer Hansensgate 1, 5, 7, 9, 11, 2, 4, 6, 8.
Ole Jacob Brochsgate 1, 3, 5, 7 og 9.
Eugene Hansensgate 2.
General Brochsgate 7.

Matr. 55, bnr. 12, 8950 m² IV
Tillegg 55, bnr. 18, 1122 m² V
Tillegg 55, bnr. 19, 1221 m² V

Tillegg 55, bnr. 18, 1122 m² V
Tillegg 55, bnr. 19, 1221 m² V
Tillegg 55, bnr. 18, 1122 m² V
Tillegg 55, bnr. 19, 1221 m² V

Aker distrikt kv. IV og V.

Bnr. 55, bnr. 1 og 3 hvorfra ca. 18500 m² skal utskilles og gis eget bnr. og det er dette utskillendes areal som festet skal omfatte.

Tillegg til § 7:

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiens samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt harredømme over veigrunn med aneplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

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

BOLIGRÅDMANNEN

[Signature]

% Oslo Leiegårder

[Signature]
[Signature]

[Signature]

1600.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten
 oppførte eiendommer og som ligger i
 vestre byskriverdistrikt utgjør kr. 3.463.000.-
 Tillegg for verdien av festet grunn - 299.265.50
 kr. 3.163.734.50

900.-

Skattetaksten for de på tillegget til festekontrakten
 oppførte eiendommer og som ligger i
 øst byskriverdistrikt utgjør kr. 1.955.000.-
 Tillegg for verdien av festet grunn - 185.000.-
 kr. 1.770.000.-

Oslo, den 2. april 1952.
 Hans Nilsen

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på
 følgende eiendommer:

Geitemyrsveien 56, 58, 62, 64, 64b, 66 og 68.
 Fayersgate 1, 3, 5, 2, 4, 6, 8, 10 og 8b, 4b, 12.
 Linderngaten 2, 4, 6, 8, 10 og 12.
 Armauer Hansensgate 1, 5, 7, 9, 11, 2, 4, 6, 8.
 Ole Jacob Brochsgate 1, 3, 5, 7 og 9.
 Eugène Hansensgate 2.
 General Birchsgate 7.

Kvartal V som ved kartforretning av 1. mars 1952
 er gitt gnr. 55, bnr. 18 og 19 og skal sammenføres til ett bnr.
 18.

Nærværende festekontrakt omfatter etter dette bare
 gnr. 55, bnr. 17 som ved oppmålingsforretning av 1. mars 1952
 omfatter 8950 m². Festeavgiften for dette areal blir kr. 2.685,-
 pr. år.

Oslo, den 18. aug. 1955.

BOLIGRÅDMANNEN

[Signature]

Oslo Leiegårder

[Signature]
[Signature]

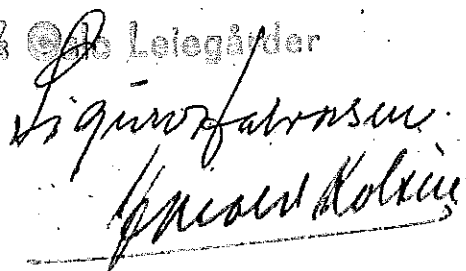
[Signature]

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter
og forpliktelser til Boliglaget Lindern kv. IV. Det betales
ikke godtgjørelse for overdragelsen.

O s l o, den 8. desember 1955.
Boligrådmannen.



Leiegårder


Leiegårdsfabriks
Leiegårdsfabriks

Boliglaget
Lindern kv. IV


Peder Fohre

e-

en

-

24
en

I h.t. bystyrets vedtak av 19.4.51 viker kommunen prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 532.800.- til Den norske Creditbank. Iflg. samme vedtak viker også kommunen prioritet med festeavgiften såvel forfalleen som fremtidig, til fordel for obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån. Videre skal så lenge det hviler lån i Hypotekforeningen følgende særbestemmelser gjelde:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Hypotekforeningen og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenstående del av lånets løpetid.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritet både etter Creditbankens obligasjon kr. 532.800.- og Hypotekforeningens obligasjon kr. 232.200.- + vedtektsmessig tilleggsansvar. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Creditbanken og Hypotekforeningen blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån med tillegg av renter og omkostninger.

Den prioritetsviking som er tinglyst 7.11.51 skal med dette utgå.

Oslo, den 18. juni 1960.

Boligrådmannen.

