EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260266
Addresse	Lindebergveien 43 B		
Postnr.	1069	Sted	OSLO
Selgers navn	Petter Bakkegaard Berge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Petter Bakkegaard Berge

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

I desember 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Januar 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Aldri lekket igjennom men det var en sprekk som dannet seg etter de fikset taket på borettslaget. Det ble bevist ingen fukt men stadig en sprekk, den har nå begynt å vise seg igjen samt noen få bobler. Dette fikses av borettslag, stadig ingen fukt sa VM.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Personlig er jeg ikke sikker på hva som ble gjort der oppe annet enn å utbedre.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er jeg vet jeg ikke. Borettslaget har informasjonen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

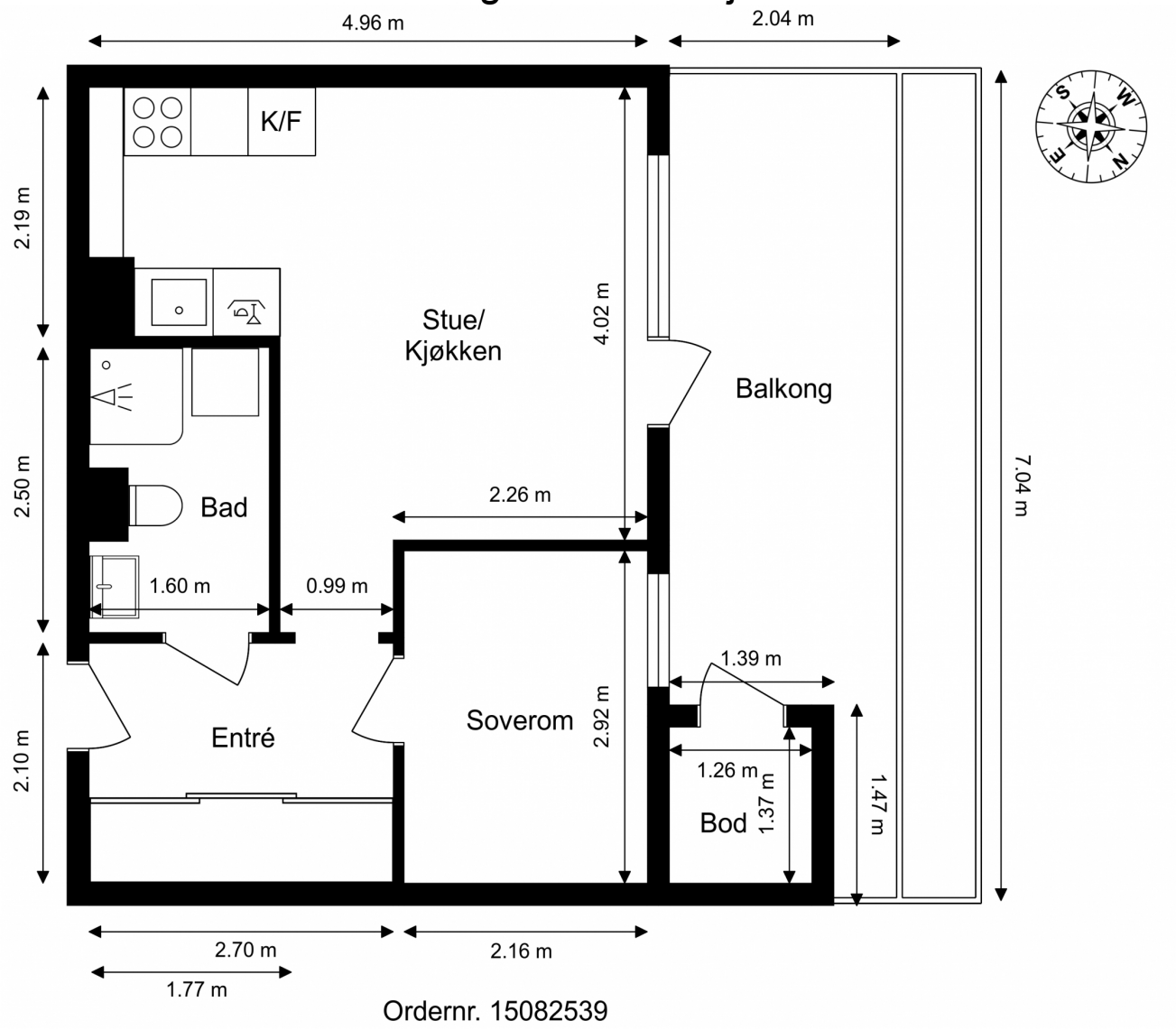
Signert av *Petter Bakkegaard Berge*

Initialer selger:
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lindebergveien 43 B, 1069 OSLO

Leilighet. - 4 etasje.



Ordernr. 15082539

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lindebergveien 43 B
1069 OSLO
Gnr./Bnr.: 113/17
Bærum kommune

Rapportdato: 10.06.2026
Befaringsdato: 21.05.2026
Referansenummer: 15082539

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 37 m² (BRA-i: 35 m²)

Totalt bruksareal: 37 m² (BRA-i: 35 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2026
Referansenummer	15082539
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0266
Hjemmelshaver/selger	Petter Bakkegaard Berge
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Petter Bakkegaard Berge.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	10.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lindebergveien 43 B
Postnummer/sted	1069 OSLO
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	113/17
Andelsnr.	247
Borettslag / Sameie	LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 41123 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1975.		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Alna, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1975. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk og lignende trekledning. Flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang fra stue til balkong, med videre adkomst til uisolert utebod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
Kjøkken		Innredning	10	
Andre rom		Overflate himling	10	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 etasje.	35	2		37	12
	Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	Uisolert utebod.			Balkong.
SUM	35	2		37	12
	Total bruksareal: 37 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til 2,38 meter og 2,28 meter på bad.

Utgang fra stue til balkong, oppmålt til 12 m2 (TBA). Videre adkomst til utebod utebod, oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende bad, datert 21.11.2014.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2011-2015. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom vurdert å være fra 2015, basert på dato og signatur i fordelerskap. Flislagt gulvflate med elektrisk gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er usikkert om rørgjennomføringene i våtsonen er tilstrekkelig tettet mot vann og vanndamp. Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge utførelsen, og om utbedringer er nødvendig.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Tiltak er derfor ikke vurdert som nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller), tekniske installasjoner, og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning vurdert å være fra 2003, basert på datostempling på kjøkkenvask. Glatte fronter. Benkeplater med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Flislagte vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2 Innredning

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

TG2 gjelder:

Hengsler til integrert kjøleskapsdør har løsnet. Konsekvens er at åpne/lukkefunksjon er svekket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulvflate i skyvedørarderobeskap i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Skyvedørarderobeskap i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate himling

Det er observert bobling i maling på kjøkken. Det ble foretatt fuktsøk med egnet instrument, det ble registrert forhøyede fuktverdier. Årsaken til forholdet kan ikke kartlegges ved innvendig inspeksjon alene. Det ble ikke foretatt videre undersøkelser på befaringstidspunktet. Konsekvens kan være videre utvikling av forholdet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4 etasje.

TG 1 4 etasje.

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2004). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2004).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Tilnærmet flatt yttertak. Det er ikke kjent eksakt hvilket tekkingsmateriale som ligger på taket.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Det er observert bobling i maling i himlingsflate på kjøkken, årsaken er ikke kjent. Det ble foretatt fuktsøk med egnet instrument som tydet på forhøyet fuktverdier. Forholdet er ikke videre undersøkt på befaringstidspunktet. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Balkong.

Utgang fra stue til balkong på 12 m2. Med videre adkomst til uisolert utebod på 2 m2 (BRA-e). Rekkverk utført som blomsterkasse av betong, målt til 0,55 meter høy og 0,80 meter dyp. Skillevegger av murkonstruksjoner. Nedfelt drensrenne. Balkongen har følgende; markise og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid. Eksempelvis arbeider i sikringsskap og bad.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikring for kjøkken (nr. 5). I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført vedrørende renovering av bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Fremlagt samsvarserklæring for endring av sikringsskap, datert 02.11.2011.
Fremlagt samsvarserklæring for endring av eksisterende anlegg på bad, datert 23.04.2015.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

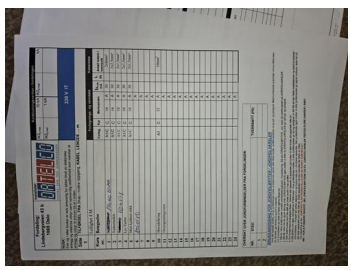
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon vedrørende bad. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

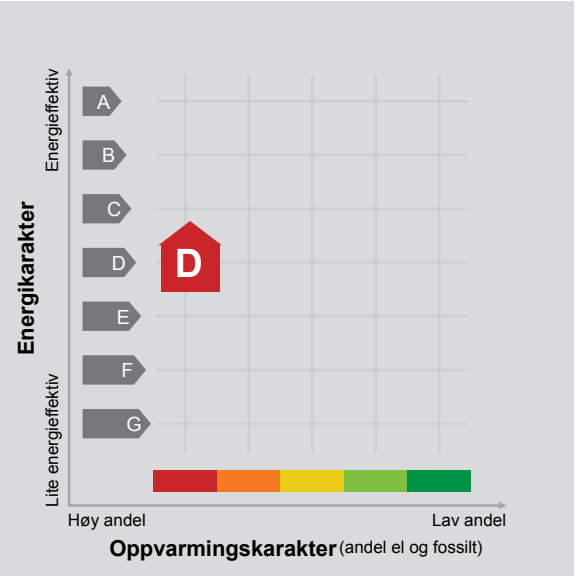
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80747373
Merkenummer	Energiattest-2025-217388
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lindebergveien 43A	80747373	H0402	0	0	244
Lindebergveien 47B	80748396	H0402	0	0	259
Lindebergveien 47A	80748396	H0402	0	0	256
Lindebergveien 45A	80747381	H0402	0	0	250
Lindebergveien 43B	80747373	H0402	0	0	247
Lindebergveien 45B	80747381	H0402	0	0	253

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,34 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	98,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	167,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 883 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 883 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 883 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 883 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	94,3 %



HUSORDENSREGLER

FOR

LINDEBERGSKOGEN

BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.79

Reviderte husordensregler, vedtatt på ordinær generalforsamling
07.06.90, 06.06.91, 03.06.04,
01.06.05, 05.06.08, 04.06.09,
07.06.12, 28.04.16, 26.05.20

Sist endret på ekstraordinær ordinær generalforsamling 29.06.22

1. INNLEDNING

Lindebergskogen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er således i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i nærmiljøet. Dette vil heve borettslagets og strøkets anseelse, og skaper dermed størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap. Det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde disse.

Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet, innen de enkelte boenheter og innen borettslaget som helhet, bevares. Leiligheten, tilknyttede arealer samt fellesarealer, må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for sin husstand, og sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. BRUK AV LEILIGHET

Andelseierne er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten.

Ingen leilighet og andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesrom fra kl. 23.00 - kl. 06.00.

Sang og musikkøvelser er tillatt på hverdager i tidsrommet fra kl. 08.00 - kl. 20.00. Sang og musikkøvelser er også tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 20.00. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse, og med samtykke fra berørte naboer som kan sjeneres.
Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 / lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det er god bokultur å varsle naboene hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

God bokultur er også å utvise mest mulig hensyn ved oppussing, vedlikehold osv.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs. Det bør særlig i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske o.l.), må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedkran.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Utvendige vannkraner må tømmes og stenges før vinteren for å unngå frostskader. Rensing av sluk og avløpsrør må foretas jevnlig.

Ved grilling på terrasser eller i hager må det utvises hensyn til naboer. Det er bare lov og benytte gass- eller elektrisk grill.

Beboerne skal sørge for å ha godkjente navneskilt på postkassen og på ringetablået. Disse betales av borettslaget. I tillegg skal det være navneskilt på eller ved siden av døren inn til leiligheten, som beboerne selv må sørge for.

3. TRAPPER OG GANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene eller på gangbroene, slik at framkommelighet eller vasking hindres. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst.

Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

4. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Rekkverk på balkonger, vinduskarmer og inngangsrepos må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller tunge gjenstander som skap, benker o.l.

Spyling av terrasser

I blokkene skal det ikke være lov å bruke høytrykkspyler eller vannslange for å vaske terrassen. Dette på grunn av at vannet vil renne ned til beboeren under, langs veggen, og kan på lang sikt skade veggen.

For å få vasket terrassen kan man heller bruke våt klut/mopp.

5. TV-ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesanlegg for radio og TV skjer med godkjent kabel.

Det er tillatt å montere parabolantenner etter følgende regler:

1) Terrasseblokkene
Parabolantennene skal være så små at de kommer bak, og helst lavere enn rekkverkene på balkongene. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame. De skal stå fritt, og må ikke festes til bygningskroppen. Rømningsveier må ikke blokkeres.

2) Rekkehusene
Parabolantennene kan monteres på verandaen eller i hagen/terrassen rett utenfor huset, men ikke på bygningskroppen. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame.

Hvis man mener at det er behov for annen montering/utseende enn det som er beskrevet ovenfor, må styrets godkjennelse innhentes før montering.

6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørking, banking og lufting av tøy, matter og lignende må skje til minst mulig sjenanse for andre beboere.

7. SØPPEL

Borettslagets søppelhåndtering er søppelbrønner plassert på fem punkter i borettslaget.

Husholdningsavfall skal sorteres i tre kategorier. Matavfall skilles ut i grønne poser, plastavfall i blå og det resterende avfallet i vanlige handleposer el.l. Alle disse skal kastes i søppelbrønnene merket restavfall. Papp og papir skal kastes i søppelbrønnene merket med papir. Glass og metallemballasje skal kastes i returpunktene for glass og metall.

Dersom søppelbrønnen skulle være full skal ikke søppelposer settes utenfor søppelbrønnen, men medbringes til neste punkt med ledig kapasitet.

Det er ikke tillatt å hensette store gjenstander som ikke får plass i nedkastlukene, som tepper, møbler el.l foran søppelbrønnene. Større gjenstander som ikke kan kastes i søppelbrønnene skal kastes i komprimatorbilen som vanligvis bestilles av borettslaget to ganger årlig. Resten av året må beboere selv kjøre bort slike gjenstander til nærmeste søppeldeponi.

8. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

9. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannslanger og branntau skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler, årlig kontroll og besiktigelse foretatt av autorisert forhandler av brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til Styret.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

GENERELT
Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlig myndighet.

FAGMESSIG UTFØRELSE
Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessig utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

TRINNLYD
Legges det parkett o. l. må krav til begrensning av støy i forskrifter ivaretas.

FASADE
Utvendige forandringer skal første gang godkjennes av generalforsamlingen eventuelt av kommunen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader. Utvendige vindusrammer og dører inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres eller skifte malingsfarge uten styrets samtykke.
Det skal søkes skriftlig til styret om montering av varmepumpe. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere regler for slik montering. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på varmepumpen eller bygningsmassen forårsaket av varmepumpen eller montering av denne. Det er andelseiers ansvar.

PLATTINGER
Plattinger skal som utgangspunkt ha opprinnelige lengde ut fra vegglivet(utevegg) på rekkehuset, dvs. ca 4.5 meter. Plattinger skal ikke monteres utenfor vegglivet på gavlveggene. Ønsker en beboer å forlenge plattingen skal det innhentes uttalelser fra andre berørte beboere Den enkelte må selv innhente tillatelse fra plan og bygningsmyndigheter. Før arbeidet settes i gang skal det innhentes skriftlig samtykke fra styret.

UTEBODER

Boden skal lokaliseres inntil bygningsmassen. Før montering av utebod skal andelseier innhente uttalelse fra andre berørte beboere. Den enkelte må selv innhente godkjennelse fra plan- og bygningsmyndigheter. Før arbeidet igangsettes skal det innhentes samtykke fra styret. Bodenes størrelse skal være max 2.5 m2 og skal ha samme materialvalg og farge som hovedhuset.

VÅTROM

For all ombygging og oppussing av våtrom skal styret informeres. Det skal legges fram navn på håndverker og hva som skal utbedres. Ved rehabilitering av våtrom som bad, må dette gjøres i henhold til forskrift og byggebransjens våtromsnorm.

BRUK AV BADET

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet.*
- Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller ned på gulvet. Bruk tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk.*
- All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp.
- Sluket skal renses jevnlig for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller Lignende løsningsstoffer.
- Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker. Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full.

*Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekkende tett membran.

RUTINER FOR BEHANDLING AV VANNSKADER I TILKNYTNING TIL VÅTROM

1. Vannskader som dekkes av forsikringen, følges i sin helhet opp av forsikringsselskapet. Styret involverer seg ikke i saksbehandlingen, men dekker egenandelen og vil kunne bidra med informasjon i sakens anledning.
2. Styret overprøver ikke forsikringsselskapenes avgjørelse om ansvarsforholdet ved en vannskade.
3. Styret vil ikke samtykke i utbetaling av kontanter fra Forsikringsselskapet til andelseier.
4. Vannskader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, må utbedres og bekostes av skadevolder. Skadevolderen må også bekoste skader som påføres andre andelseiere (følgeskader) dersom disse med rimelig grunn kan regnes som mulige følger av den opprinnelige skade. (Se vedtektenes 5.3)
5. Etter utbedring av vannskader og ved rehabilitering, må ferdigattest fra autorisert installatør forevises borettslagets styre.

- Hovedregelen rundt vannskader i tilknytning til våtrom og ansvaret for disse er at forsikringen dekker skader som kan sies å ha oppstått ”plutselig og uforutsett”, og som ikke skyldes forsømt, eller mangelfullt vedlikehold, eller feil bruk av leiligheten.
- Til indre vedlikehold regnes vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger eller egen vannlås.

PLATTINGER

Plattinger skal som utgangspunkt ha opprinnelige lengde ut fra vegglivet(utevegg) på rekkehuset, dvs. ca 4.5 meter. Plattinger skal ikke monteres utenfor vegglivet på gavlveggene. Ønsker en beboer å forlenge plattingen skal det innhentes uttalelser fra andre nært berørte beboere. Den enkelte må selv innhente tillatelse fra plan og bygningsmyndigheter. Før arbeidet settes i gang skal det innhentes skriftlig samtykke fra styret.

UTEBODER

Boden skal lokaliseres inntil bygningsmassen. Før montering av utebod skal det innhentes uttalelser fra andre nært berørte beboere. Den enkelte må selv innhente godkjennelse fra plan- og bygningsmyndigheter. Før arbeidet igangsettes skal det innhentes samtykke fra styret. Bodenes størrelse skal være max 2.5 m2 og skal ha samme materialvalg og farge som hovedhuset.

11. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte kunne bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av borettslaget.
Skader som andelseier mener er forsikringstilfeller, skal umiddelbart meldes enten til styret, forsikringsavdelingen i OBOS, eller til borettslagets forsikringsselskap.

12. BRUKSOVERLATING

Utleie (bruksoverlating) skal godkjennes av styret for inntil 3-tre år av gangen.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettseierne måtte påføres. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Brukeren forplikter seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

13. DUGNADSPLIKT

I borettslag er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeid som gjelder bygninger og utomhusanlegg, eller skaffer stedfortreder.

14. FELLESROM

Fellesrom disponeres av miljøutvalget i samråd med styret.

15. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.
Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres i dagspressen, og / eller www.OBOS.no

De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av ledig leilighet, melder sin interesse skriftlig til OBOS` avdelingskontor innen søknadsfristens utløp.
Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles leiligheten.
Utgangspunkt for ansiennitetsberegningen er **1. mars 1977**. Ved lik ansiennitet i borettslaget, tildeles leiligheten etter ansiennitet i OBOS.

16. GRØNTANLEGGET

Alt grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, dersom dette ikke er tildelt de enkelte leiligheter, f.eks. foran husene. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker, uten styrets skriftlige samtykke. Vedlikehold av fellesanlegget bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å verne om anlegget, og bruke dette med forsiktighet.

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og grøntanlegg.

Plenene må ikke benyttes når de er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning.

Trær må ikke felles uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på marken, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det må ikke settes opp hekker, gjerder eller annen stengsel for å hindre fri ferdsel på fellesarealene uten at dette er godkjent av styret.

17. LÅSING AV DØRER ETC.

Inngangsdørene skal alltid låses etter kl. 22.00.
Dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Dører til garasjeanlegget skal holdes låst etter angitte retningslinjer.
Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom.

18. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

Enhver form for bruk av bil på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer på bilførerens fulle ansvar. All kjøring skal skje i gangfart. På gangveiene er det fører av kjøretøy som har vikeplikt.

Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt i henhold til oppsatte trafikkskilt ved innkjøringene til borettslagets område. Bare helt nødvendig kjøring må forekomme, som f eks transport av syke, funksjonshemmede eller ved transport av tyngre ting, og det må kun kjøres i gangfart idet stor aktsomhet må utvises. Rygging av bil på gangveiene bør ikke forekomme. Bare kortere opphold for helt nødvendig av- og pålessing er tillatt.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er også forbudt å la motoren gå på tomgang. Dette gjelder også i garasjene.

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser for den enkelte andelseier. Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler o.l. er ikke tillatt på parkeringsplassene. Kjøretøyer som er parkert i strid med disse regler vil bli tauet bort for eierens regning.

Styret kan fastsette nærmere bestemmelser.

Det er laget spesielle gjesteparkeringsplasser. Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å benytte disse plassene. Beboerne plikter å informere sine gjester om

gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Uregistrerte kjøretøyer hensatt på gjesteparkeringsplassene taues bort.

Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

Lading i borettslagets garasje er kun tillatt fra permanent installerte elbilladere godkjent av styret.

Reparasjoner og vask av biler er forbudt på borettslagets område. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Parkering av avskiltede kjøretøyer skal kun skje etter avtale med styret i borettslaget. Slike kjøretøyer skal være merket lett synlig med eierens navn, adresse og telefonnummer.
Avskiltede biler plassert i garasjene må jevnlig kontrolleres av eieren. Biler uten registreringsskilter tillates ellers ikke parkert på borettslagets område.

På biloppstillingsplassene er det ikke tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig tilhører bilen, så som reservedekk, takgrind e.l. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som ikke har noe med bilen og bilbruken å gjøre. Styret vil om nødvendig fjerne gjenstander som ikke skal lagres på biloppstillingsplassene. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Oppbevaring av brannfarlig materiell er ikke tillatt i garasjene. Biloppstillingsplassene må ryddes når oppslag om garasjefeiing krever det.

Styret kan gi dispensasjon for kjøring og parkering på borettslagets område.
Styret, eller personer oppnevnt av styret, kan rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten. På grunn av stor mangel av parkeringsplasser blant beboerne, besluttet generalforsamlingen i 1987 at det kun er tillatt å leie ut ledige plasser til beboerne i borettslaget.

19. DYREHOLD

Det er anledning til å holde hund eller katt i borettslaget under forutsetning at beboer gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold".
Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold, og kan føre til utkastelse.

Slik erklæring må også underskrives av borettshavere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk.
Erklæringen ligger vedlagt.

20. GENERELT

Generelt sett er enhver som bor i borettslaget underlagt borettslagets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler gitt i rundskriv fra styret.
Brudd på disse behandles av styret som har myndighet til å håndheve regelverket og treffe tiltak.

E R K L Æ R I N G O M D Y R E H O L D

Navn:..... Adr.:.....

Telefon privat:..... Arbeid:.....

Eier hund/katt som lyder navnet:.....

Rase:..... Kjønn:.....

Spesielle kjennetegn:.....

Merke nr.:.....

Undertegnede forplikter seg herved til å følge de bestemmelser om dyrehold som gjelder i Lindebergskogen Borettslag.

Jeg erklærer herved å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten **skal** føres i bånd på borettslagets område.
   Hunden/katten bør luftes av et av husstandens medlemmer.
   Hunden/katten skal helst ikke bortlånes til venner og bekjente (barn).

   Dersom hunden/katten luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes slik at hunden/katten kan skremme andre.

2. Hunden/katten skal føres til et velegnet sted hvor fri lufting kan foregå og alle ekskrementer **skal** fjernes.

3. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på borettslagets område (lekeplasser). Garasje eller balkonger er heller ikke egnede dyretoaletter.

4. Hunden/katten må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Den kan pipe og gneldre og vil dermed være til sjenanse for andre). Herfra unntas en rimelig opplæringstid.

5. Enhver hundeeier bør ved første anledning gjennomgå et dressurkurs med sin hund.

6. Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

7. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styrekontoret innen 8-åtte-dager for registrering.

8. Dyreeieren skal undertegne en erklæring om å godta de regler som gjelder for borettslaget.

9. Dyreeieren godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse regler ikke overholdes, eventuelt at borettshaver må flytte fra borettslaget innen 3-tre-måneder etter klagens forkynnelse. Som forkynnelse som domsmenn godtas Norsk Hundeeierforbund / borettslagets styre.

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt.
Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styrekontoret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold av leiekontrakten.

Oslo,.....……...

....
for Lindebergskogen Borettslag

Vedtekter

For Lindebergskogen Borettslag org nr 51662704

vedtatt på ordinær generalforsamling den 1.6.2006.
Sist endret den 8.6.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lindebergskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2 Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel med utgangsdato som er fastsatt til 01. mars 1977. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- 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 til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper, uteboder, plattinger m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, jf. dog bestemmelsene om parabolantenner i Husordensreglenes punkt 5. TV-anlegg, radio og antenner. Ved alle endringer som berører vedlikeholdsansvaret til borettslaget skal tiltakene være godkjent av Oslo kommunes bygningsmyndigheter før igangsettelse, og styret skal godkjenne ansvarlig entreprenør.

(3) Kameraovervåking ved portene, utenfor fellesrom og i garasjene er tillatt.

4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Andelseier har ansvar for vedlikehold av varmepumper med montert kasse, plattinger, uteboder, TV og radioantenner, le-tak, innglassinger av terrasser, og lignende som andelseier selv monterer på bygningskroppen utvendig.

(11) Alle beboere med hager plikter å overholde sin vedlikeholdsplikt av hagen med å holde den ryddig og pen, og stelle/klippe ned hekker på vårparten- hvor max høyde på hekker er 2 meter. De som ikke overholder denne plikten, vil etter rimelig varsel bli belastet for utbedring av vaktmester etter medgått tidsforbruk.

Styret anbefaler generalforsamlingen å gå for dette forslaget, slik at vi sikrer at alle utearealer er pene i borettslaget:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av varmtvannsberedere, termoruter, og ytterdører til boligen, navneskilt til postkasser og ringetablåer og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 466
LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Lindeberg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Navn på inngangsdør
8. Bursdag på Fellesrommet
9. Sak fra styret: Oppfølging av sak fra årsmøtet 2022, 2023 & 2024: Kulde over åpen garasje
10. Sak fra styret: Kameraovervåking av fotballbane og ved søppelbrønner
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios, OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes dels av egenkapital og resten overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 1. 0466 Revisors beretning.pdf
2. 2. 0466 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Godtgjørelse til miljøutvalget og valgkomite foreslås satt til kr 36.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000. Honorar til miljøutvalg og valgkomité sette til totalt kr 36 000.

Sak 7

Navn på inngangsdør

Forslag fremmet av:
Sigrid Lis Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette hindrer at feil person forstyrres av instanser som IKKE skal til deg. Og politi eller andre som skal til deg, de finner deg.

Styrets innstilling
Dette er allerede et krav nedfelt i våre husordensregler. Styret støtter forslaget, og oppfordrer beboere til etterleve kravene i husordensreglene. Disse er tilgjengelig på Vibbo.

Forslag til vedtak
Alle beboere i borettslaget skal ha navn på de beboere som bor i leiligheten.

Sak 8

Bursdag på Fellesrommet

Forslag fremmet av:
Olga Salomonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at utleie av fellesrommet bør være lavere hvis det er bursdag som skal feires

Styrets innstilling
Styret har avklart med beboer at forslaget gjelder barnebursdager.

Styrets innstilling: Dagens utleiepriser er satt for å dekke driften av fellesrommet. Styret ønsker å fortsatt ha ansvar for prissettingen. Dersom forslaget vedtas må det presiseres en lik leiepris for alle barnebursdager.

Fellesrommet kan i dag leies av beboere til kr 2.000 for èn dag og kr 3.000 for to påfølgende dager. Rommet er populært å leie til dagens priser, spesielt i helger. Inntektene dekker driften. Styret vurderer en prøveordning med lavere leiepris på ukedager, kr 1400,- mandag - torsdag.

Forslag til vedtak
Prisen på utleie av fellesrommet for bursdager bør være 1000 - maks 1400 kr

---

Sak 9

Sak fra styret: Oppfølging av sak fra årsmøtet 2022, 2023 & 2024: Kulde over åpen garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fikk i oppdrag av generalforsamling (8.6.22) å innhente kostnadsoverslag på isolering opp mot underetasje og legge det frem for avstemming.

På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at styret får i oppgave å utrede saken nærmere og legge frem forslag til løsning på en senere generalforsamling.

I forbindelse med takprosjekt for rekkehus, har prosjektleder gitt tilbud på lukking av spilevegger i 4 blokker (garasjer), estimert til ca 7 millioner inkl mva. Løsning garanterer varmere gulv i leiligheter (og varm garasje tilsvarende 53).

Styrets innstilling
Styret ber om at det stemmes imot forslaget og avsluttet.

Styret ser verdien av en slik isolering, men er usikre på om vi skal påta oss ytterligere lån og kostnader nå. Dette må finansieres med låneopptak og økte felleskostnader.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å inngå en avtale om å isolere garasjene.

Sak 10

Sak fra styret: Kameraovervåking av fotballbane og ved søppelbrønner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er dessverre mye søppel som hensettes ved siden av, eller gjemmes bak søppelbrønnene. Styret og vaktmester bruker mye tid på å rydde opp her. Styret ser seg dessverre nødt til plassere ut kameraer i håp om at dette vil hjelpe.

Det oppleves mye støy fra fotballbanen på kveldstid og etter stengetiden. Styret ønsker å installere kamera med høyttaler så vekter kan fjerne slik støy.

Styret fremlegger forslag om bruk av kamera for å forebygge forsøpling og hærverk rundt søppelbrønner, og redusere støy ved ballbane. Leverandør Protegit inviteres til å delta på generalforsamlingen, for å forklare lovlighet og besvare spørsmål.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det tillates bruk av kamera på ballbane og ved søppelbrønner. Dersom forslaget vedtas vil det bli innarbeidet en passende bestemmelse om dette i vedtektene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vårt styre skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer. Vi skal velge styreleder for ett år og 2 styremedlemmer for to år. 2 styremedlemmer er ikke på valg (valgt for to år i fjor). Vi velger også 4 varamedlemmer for ett år.

Innstilling

Sittende styre tar gjenvalg og takker valgkomite for tilliten.

Roller og kandidater

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

- Sajjad Hussain
  Valgkomitéens innstilling

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

- Knut Sælid
  Valgkomitéens innstilling
- Mensure Øzer
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Costa Johansen
  Valgkomitéens innstilling
- Eivind Eggen
  Valgkomitéens innstilling
- Jane Harvåg
- Maria Quynh Vi Nguyen
  Valgkomitéens innstilling

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

- Jane Harvåg

  Valgkomitéens innstilling
- Mai Britt Andersen

  Valgkomitéens innstilling

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

- Maria Benasic

  Valgkomitéens innstilling
- Olga Salomonsen

  Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0466 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Mensure Øzer

  Valgkomitéens innstilling

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

- Christina C. Johansen

  Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024/2025 (juni-juni)

Styret har i år bestått av de 5 medlemmer, vi har avholdt 18 møter, og ellers avklart saker løpende innimellom. Det også avholdt to møter med forretningsførere; budsjett- og regnskapsmøte. Vi har også deltatt i byggekomiten til rekkehustakene.

Styret kommuniserer med beboere på Vibbo, e-post, telefon, styremøter og tilfeldige møter i fellesområdene gjennom året.

Vi har behandlet mer enn 170 styresaker og mer enn 3000 e-poster.

Økonomi

Styret har nedbetalt 4 mil ekstra på felleslånet og har planer om å betale ytterligere 3 mil til i løpet av 2025 (avslutter vårt minste lån).

Vedlikeholdsarbeid

- Det er i perioden **byttet tak** på alle 72 rekkehus og utbedret flere balkonger.
- Oppgradert **kum** ved Lindebergveien 51c
- Gjennomført service på alle **takviftene** i blokkene.
- Rens, kontroll og service på **ventilasjon** i blokker og rekkehus
- Byttet varmtvann **pakninger** i leilighetene og rekkehusene for å unngå vannlekkasjer.
- Oppgradert uteområde ved nr 77 og satt opp ny **mur** mot gangvei
- Oppgradert **wifi** i garasjer, tilrettelagt for fremtidens elbilladere
- **Radonmåling** i rekkehusene

HMS

Ifølge pålegg fra offentlige myndigheter skal alle borettslag utarbeide rutiner for oppfølging av HMS-arbeidet, rutiner som gjelder både borettslaget og andelseiers leilighet. Hensikten med HMS-arbeid er å identifisere risikoområder og treffe tiltak som reduserer denne risikoen. Det omfatter blant annet områder som brann, elektrisk, rømning og lekeplasser.

- Styret har gjennomført **vernerunde** i borettslaget
- Det har blitt utført **kontroll av brannutstyr** i borettslaget
- Det er gjennomført lov pålagt intern kontroll av felles **el-anlegget** i borettslaget
- Befaring og godkjenning av **lekeplasser**

Faste årlige aktiviteter

- Komprimatorbil samlet inn 20,8 tonn søppel (10,3 høst og 10,5 T vår)
- Garasjevask i juni
- Årsservice ringklokker og dørlåser
- Skadedyrforebygging (rotter, mus og maur)
- Boning av trapper

Høyt forbruk av varmtvann i blokkene

Styret har hatt store utfordringer med for høyt forbruk av varmtvann i blokkene. Hvis dette fortsetter så vil styret vurdere montering av varmtvannsmålere i blokkene for å redusere bruk av varmtvann.

Nye avtaler

Gardermoen elektro og R. Bergersen har erstattet Automatikk Service som foretrukket leverandør av el.tjenester, elbil-ladere og service på inngangsdører og ringetablå i blokkene.

Vi har forbedret avtalen med Vaktmester Andersen, som vil gi oss bedre og raskere brøyting ved plutselige store snøfall.

Oppfølging av annet

- Løpende dialog med vaktmester
- Befaring hos beboere med problemer og mulige skader
- Bestilling av nøkler, brikker, portåpnere og postkasseskilt
- Flaggheising (røde dager)
- Søppelhåndtering - mye søppel og fuglemat kastes fortsatt rett på bakken

Til generalforsamlingen i Lindebergskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindebergskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 657 038**	**6 454 796**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 586 500	4 897 237
Tilbakeføring av avskrivning	14	82 579	121 705
Tillegg salgssum anl. midler	14	1	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	20 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 871 369	-2 808 752
Innsk. øremerk. bankkto		-14 772	-7 949
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 609 939**	**2 202 242**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 266 976**	**8 657 038**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 534 600	9 040 471
Kortsiktig gjeld	732 376	-383 433
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**13 266 976**	**8 657 038**

LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 520 509	5 181 657	5 457 084	5 506 452
Innkrevde felleskostnader	2	14 838 396	13 536 328	14 835 916	15 517 548
Andre anlegg	10	54 000	49 500	0	0
Andre inntekter	3	454 920	389 688	250 000	450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 867 825**	**19 157 173**	**20 543 000**	**21 474 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 706	-62 886	-63 000	-69 000
Styrehonorar	5	-410 000	-410 000	-410 000	-450 000
Avskrivninger	14	-82 579	-121 705	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 250	-16 250	-16 000	-17 000
Andre honorarer	6	-56 000	-36 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-299 025	-283 975	-302 000	-314 000
Konsulenthonorar	7	-37 018	-56 634	-90 000	-90 000
Kontingenter		-57 600	-57 600	-57 600	-58 000
Drift og vedlikehold	8	-19 294 901	-2 206 940	-2 465 000	-2 098 000
Forsikringer		-754 070	-589 821	-650 000	-1 800 000
Kommunale avgifter	9	-3 829 175	-3 319 220	-3 808 352	-4 256 923
Andre anlegg	10	-27 803	-37 471	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-993 768	-1 062 597	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 661 334	-1 560 694	-1 650 000	-1 716 000
Andre driftskostnader	11	-2 111 209	-1 591 709	-2 081 500	-2 161 996
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-29 696 437**	**-11 413 503**	**-12 839 452**	**-14 076 919**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-8 828 612**	**7 743 670**	**7 703 548**	**7 397 081**
DRIFTSRESULTAT		**-8 828 612**	**7 743 670**	**7 703 548**	**7 397 081**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	223 574	145 266	0	0
Finanskostnader	13	-3 981 462	-2 991 699	-3 764 000	-4 496 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 757 888**	**-2 846 433**	**-3 764 000**	**-4 496 000**
ÅRSRESULTAT		**-12 586 500**	**4 897 237**	**3 939 548**	**2 901 081**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-11 651 667	0		
Udekket tap		-934 833	0		
Til annen egenkapital		0	4 897 237		

LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		76 214 976	76 214 976
Tomt		1 321 833	1 321 833
Andre varige driftsmidler	14	189 999	272 579
Miljøbankkonto, øremerket		466 089	389 945
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 192 896**	**78 199 332**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 094
Forskuddsbetalte kostnader		474 507	468 368
Andre kortsiktige fordringer	16	1 570 198	28 238
Driftskonto OBOS-banken		6 964 349	3 964 360
Driftskonto OBOS-banken II		9 537	9 537
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 300	0
Sparekonto OBOS-banken		5 048 531	4 566 875
SUM OMLØPSMIDLER		**14 076 423**	**9 040 471**
SUM EIENDELER		**92 269 319**	**87 239 803**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 288 * 100		28 800	28 800
Annen egenkapital		0	11 651 667
Udekket tap	17,18	-934 833	
SUM EGENKAPITAL		**-906 033**	**11 680 467**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	80 498 580	63 369 949
Borettsinnskudd	20	11 422 700	11 422 700
Annen langsiktig gjeld	21	2 700	2 700
Avsetning bomiljøtiltak	21	441 926	380 554
SUM LANGSIKTIG GJELD		**92 365 906**	**75 175 903**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		772 297	364 370
Skyldige offentlige avgifter	22	12 120	0
Påløpte renter		25 029	19 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		**809 446**	**383 433**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 269 319**	**87 239 803**
Pantstillelse	23	123 995 073	103 995 073
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Lindebergskogen Borettslag

Sajjad Hussain /s/	Ronny Jørgensen /s/	Zark Sohail Janjua /s/
Knut Sælid /s/	Mensure Øzer /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 535 396
Trappevask	259 200
Leietillegg for påbygg	41 448
Eiendomsskatt	2 352

Kapitalkostnader på IN-lån	5 495 355
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 154
Overført til kapitalkostnader	-5 520 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 838 396**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon forsikring. Faktura kostn.ført i 2023	5 878
Entreprenørbedrift Oslo. Viderefakt. dekning skade	92 238
Banking Circle	310 004
Gjerde borettslag	3 750
Godkjenningsgebyr innglassing av balkong	3 000
Nøkler	22 650
Tilkoblingsavgift el-billader	17 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**454 920**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-65 706
SUM PERSONALKOSTNADER	**-65 706**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 410 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 678, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg er det utbetalt honorar til byggekomieén kr 20 000,- og
honorar til miljøutvalg og valgkomité kr. 36 000,-

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 018
Aktiv Areal AS	-5 000
BK Takst og Eiendoms Service AS	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-37 018**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-16 890 104
Oslo kommune	-20 297
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD (Tak)	**-16 910 401**
Drift/vedlikehold bygninger	-170 337

Drift/vedlikehold VVS	-818 325
Drift/vedlikehold elektro	-161 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-584 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-210 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 040
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-55 663
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-19 294 901**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-730
Vann- og avløpsavgift	-2 286 671
Feieavgift	-7 344
Renovasjonsavgift	-1 534 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 829 175**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	54 000
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**54 000**

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Europris	-6 134
Arnestad Storkjøkken AS	-10 621
Bjerkan Renhold AS	-3 304
C Blomster AS	-7 743
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-27 803**

SUM ANDRE ANLEGG	**26 197**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-255 830
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 059
Diverse leiekostnader/leasing	-242 604
Driftsmateriell	-40 499
Vaktmestertjenester	-974 149
Vakthold	-38 512
Renhold ved firmaer	-371 434
Andre fremmede tjenester	-43 682
Kontor- og datarekvisita	-5 498
Trykksaker	-8 890

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 678
Andre kontorkostnader	-1 559
Telefon, annet	-1 935
Porto	-8 877
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-36 447
Kontingenter	-4 800
Gaver	-1 050
Bank- og kortgebyr	-2 985
Velferdskostnader	-10 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 111 209**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	37 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	186 425
SUM FINANSINNTEKTER	**223 574**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-430 996
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-455 215
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 094 924
Renter på leverandørgjeld	-327
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 981 462**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	25 269	
Avskrevet tidligere	-15 161	
Avskrevet i år	-5 054	
		5 054
Feiekost for traktor		
Tilgang 2015	71 875	
Avskrevet tidligere	-71 874	
		1
Feieutstyr		
Tilgang 2012	65 000	
Avskrevet tidligere	-64 999	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2022	30 654	
Avskrevet tidligere	-12 262	
Avskrevet i år	-6 131	
		12 262
PC med utstyr		
Tilgang 2016	19 938	
Avskrevet tidligere	-19 937	

		1
Skriver		
Tilgang 2016	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
Avgang i år	-1	
		0
Slåmaskin		
Tilgang 2016	20 487	
Avskrevet tidligere	-20 486	
		1
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2011	1 029 169	
Avskrevet tidligere	-1 029 168	
		1
Avfallsbrønner		
Tilgang 2015	989 470	
Avskrevet tidligere	-989 469	
		1
Ballbinge		
Tilgang 2008	461 325	
Avskrevet tidligere	-461 324	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-156 249	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2018	391 265	
Avskrevet tidligere	-391 264	
		1
Traktorgarasje		
Tilgang 1994	392 026	
Tilgang 1996	12 000	
Avskrevet tidligere	-241 920	
Avskrevet i år	-8 080	
		154 026
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	269 958	
Avskrevet tidligere	-215 966	
Avskrevet i år	-53 991	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	46 619	
Avskrevet tidligere	-18 648	
Avskrevet i år	-9 324	
		18 648
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**189 999**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-82 579**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1975	46 820 000
Kostpris/Bokf.verdi 2010	29 394 976
SUM BYGNINGER	**76 214 976**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.113/bnr.17
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	28 376
Kreditnota Selvaag Prosjekt AS	1 541 822
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 570 198**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-4 841 592
Egenkapital fra IN tidligere	5 753 342
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 846 583
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-934 833**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
NOTE: 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	301 621
Nedbetalt i år	235 681

		-7 462 698
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.24 var 5,69%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	210 103	
		-19 789 897
Handelsbanken		
Lånet er ett annuitetslån.		
Renter 31.12.24 var 5,69%, løpetid 23 år		
Opprinnelig, 2016	-84 166 768	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 741 856	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 425 585	
Nedbetalt tidligere, IN	5 753 342	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-53 245 985
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-80 498 580**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-11 382 800
Opprinnelig 2006	-39 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 422 700**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-441 926
Depositum parkeringsplasser	-2 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-444 626**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 120**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 422 700
Pantelån	80 498 580
Beregnede IN-forpliktelser	3 906 759
TOTALT	**95 828 039**

Bygninger	76 214 976

Tomt	1 321 833
TOTALT	**77 536 809**

0466 Lindebergskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Navn:...Sajjad Hussain..... Adresse...L.b.vn 57c.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Ronny Jørgensen..... Adresse.....L.b.vn 75d.....

Navn:.....Zark Janjua Adresse... L.b.vn. 53c.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:.....Knut Sælid..... Adresse...L.b.vn 83c.....

Navn:.....Mensure Øzer..... Adresse...L.b.vn 47a.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Christina C. Johansen..... Adresse...L.b.vn. 57b.....
2. Navn:...Maria Nguygen..... Adresse...L.b.vn. 43a.....
3. Navn:...Eivind Eggen..... Adresse...L.b.vn. 63b.....
4. Navn:..... Adresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Mensure Øzer..... Adresse...L.b.vn. 47a.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Christina C. Johansen..... Adresse...L.b.vn. 57b.....

E. Som medlemmer valgkomité foreslås:

Navn:...Jane Harvåg..... Adresse...L.b.vn. 83c.....

Navn:.....Mai Britt Andersen..... Adresse.....L.b.vn. 53c.....

F. Som medlemmer miljøutvalg foreslås:

Navn:...Marija Benasic..... Adresse.....L.b.vn. 45b.....

Navn:...Olga Salomonsen..... Adresse.....L.b.vn. 79d.....

Dato……28.02.25…… I valgkomitéen for Lindebergskogen Borettslag

…Kari Løvheim……

Kari Løvheim

…Jane Harvåg……..

Jane Harvåg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 466 **Selskapsnavn:** LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lindebergskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951662704
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Lindeberg skole, Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> John Mankarios, OBOS velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Alf Martin Hanssen og Lill Irene Bakkeeiet foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Andelseier Alf Martin Hanssen informerte om utbyggingsplaner i området etter avtale med styret.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 410 000.

Honorar til byggekomité totalt kr 20 000.

Honorar til miljøutvalg og valgkomité totalt kr 36 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 410 000. Honorar til byggekomité totalt kr 20 000. Honorar til miljøutvalg og valgkomité totalt kr 36 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet forslag. Fast ansatt vaktmester for borettslaget på heltid

Fremmet av: Farooq Baig 67 A

Jeg ønsker å fremme et forslag om endring av vaktmester stilling i Lindebergskogen borrettslag. I dag har borrettslaget en avtale med en leverandør av vaktmestertjenester. Vaktmester jobber for borrettslaget i 20 timers/uke. Alle tjenester utover betales med timeprisen. Jeg mener det er dyrere å ha nåværende ordning enn å tilsette en vaktmester på heltid. En fast ansatt vaktmester på heltid gir trygghet, langt bedre kvalitet på oppgaver som utføres for borrettslag.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: **Styret anbefaler å stemme mot forslaget**.

Vi har forsøkt med fast vaktmester på heltid tidligere, men valgte i 2021 å bytte til innleid vaktmester. Vi er godt fornøyd med denne løsningen. Hva vaktmester på fulltid koster i vet vi ikke, men en må anta at lønningene vil være høyere enn i 2020.

Styret finner flere fordeler med en slik innleie:

Ved eventuell kort eller langtidsfravær (sykdom og ferie) får vi tilsendt en vikar uten å måtte betale ekstra for å leie inn vikar. Styret har ikke arbeidsgiveransvar, feilansettelse er dyrt, krever opplæring og oppfølging, og oppsigelsesvernet er sterkt. Skulle vi ønske å bytte leverandør grunnet misnøye, endring i behov og oppgaver, eller vi får et bedre tilbud, så har vi 3 måneders oppsigelse. Vi mener en slik fleksibilitet forsvarer dagens løsning.

Innleid har tilgang på verktøy og utstyr, og betaler for bruk av vår traktor. Ved fast ansettelse må vi selv kjøpe og vedlikeholde alt av maskiner.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Innkommet forslag: Renovering, oppgradering av trappehusene (blokker)

Fremmet av: Kristina T. Mansson, 51 B

Oppusing av trappehusene: male vegger og tak i lysere farger så.

Renovering, oppgradering av trappehusene. Må få fjernet den brun røde fargene fra veggene, og taket. Lyse farger så det er hyggelig og ikke så deprimerende for beboere og gjester. Samtidig øker det verdien på boligene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke det innkomne forslaget slik det er fremstilt,
og ber om at det stemmes nei til forslaget.

Styret ønsker å hente inn tilbud for å se hva dette kan koste.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken før møtet. Dette ble godkjent av generalforsamlingen.

9. Innkommet forslag: Fiksing av fortau foran inngang til Lindebergveien 51B

Fremmet av: Kristina T. Mansson, 51 B

Fortau foran Lindebergveien 51b må fikses. Vann renner av fra flere sider der, og samles foran inngang vinter og sommer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og er allerede i en prosess for å utbedre her.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken før møtet. Dette ble godkjent av generalforsamlingen. Styret informerte at saken allerede er under oppfølgning.

10. Innkommet forslag: Røykeforbud på terrassene.

Fremmet av: Kristina T. Mansson, 51 B

Røykeforbud på terrassene. Det røykes både dag og natt, og ikke røykere får ikke nyte terrassene sine, eller å ha vinduer åpne om natten.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslag, men oppfordrer til å vise hensyn

Dette oppleves for inngripende i den enkeltes uterom, og vi er også usikker på om det er lov å vedta. Dersom det vedtas må vi sjekke lovlighet.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken før møtet. Dette ble godkjent av generalforsamlingen.

11. Innkommet forslag: Borettslagets Kalender

Fremmet av: Kristina T. Mansson, 51 B

" Boretslagets Kalender" der Styret setter opp event datoer, forventet uke eller dag for komprimeringsbil, vask av garasje, sykkebolder etc. Det er ikke nok med 1-2 dagers varsel.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil se på mulighet til å benytte ny funksjon "Arrangement" på Vibbo, men deler allerede i dag på Vibbo så snart vi kan om planlagte aktiviteter.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken før møtet. Dette ble godkjent av generalforsamlingen.**

12. Oppfølging av sak fra årsmøtet 2022 og 2023: Kulde over åpen garasje

Oppfølging av vedtak fra sak 12, årsmøtet 2023: "Styret innhenter kostnadsoverslag og legger det frem for avstemning".

Styret har fått tilbud fra Selvaag. Dette gir en indikasjon på hva dette vil kunne koste. De gjør oppmerksom på at de ikke vet hva de vil finne når takplater fjernes, og at ytterligere kostnader kan tilkomme (eks vannrør), når en ser hva som er under dagens takplater. Garasjetaket blir dessuten noe lavere.

Prisen er beregnet med forutsetting av gjennomføring i forbindelse med takprosjektet på rekkehusene.

Pris ca 1,1 million for en testgarasje, eller samlet ca kr 5,5 millioner for 5 garasjer.

Styrets innstilling
Styret ber om at det stemmes imot forslaget.

Styret ser verdien av en slik etterisolering, men er usikre på om vi skal påta oss ytterligere lån og kostnader nå. Dette må finansieres med låneopptak og økte felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Det ble vedtatt at styret får i oppgave å utrede saken nærmere og legge frem forslag til løsning på en senere generalforsamling.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sajjad Hussain

Følgende stilte til valg:
Sajjad Hussain

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Zark Janjua
Ronny Jørgensen

Knut Sælid
Mensure Øzer

Benkeforslag motkandidat Ronny Jørgensen: Petter Gjestad

Resultat: Ronny Jørgensen vant med overveldende flertall.

Knut Sælid og Mensure Øzer ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Zark Janjua
Ronny Jørgensen
Knut Sælid
Mensure Øzer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mai Britt Andersen
Bryan Bayona
Eivind Eggen
Maria Quynh Vi Nguyen

Følgende stilte til valg:
Mai Britt Andersen
Bryan Bayona
Eivind Eggen
Maria Quynh Vi Nguyen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mensure Øzer

Følgende stilte til valg:
Mensure Øzer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Quynh Vi Nguyen

Følgende stilte til valg:
Maria Quynh Vi Nguyen

15. Valg av valgkomité

Innstilling
Dette er styrets innstilling.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Løvheim

Følgende stilte til valg:
Kari Løvheim

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jane Harvåg

Følgende stilte til valg:
Jane Harvåg

16. Valg av miljøutvalg

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av dagens miljøutvalg.

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens forslag.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marija Benasic

Følgende stilte til valg:
Marija Benasic

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Olga Salomonsen

Følgende stilte til valg:
Olga Salomonsen

Nabolagsprofil

Lindebergveien 43B - Nabolaget Søndre Lindberg - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	2 min 0.2 km
Lindeberg Linje 2	6 min 0.4 km
Trosterud T-bane, buss	13 min 1 km
Helsfyr T-bane, buss	6 min 5.2 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.1 km

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.8 km
Kuben videregående skole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

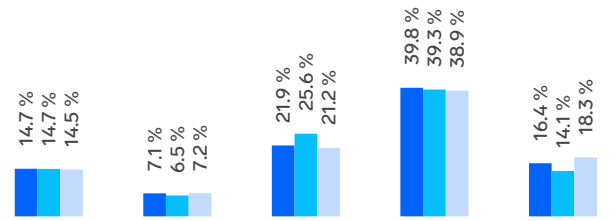
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Lindberg	1 474	638
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (1-6 å... 62 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Kiwi Lindeberg	5 min
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

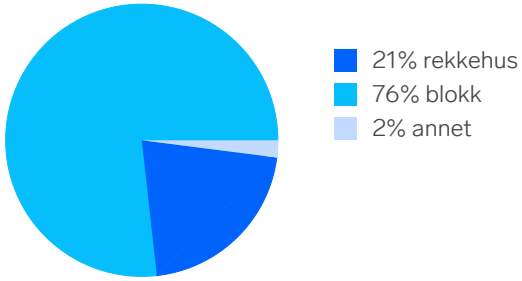
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Lindebergskogen borettslag Ballspill, fotball, sandvolleyball	2 min 0.2 km
Lindebergåsen Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Lindeberg	10 min
Fresh Fitness Haugerud	21 min

Boligmasse



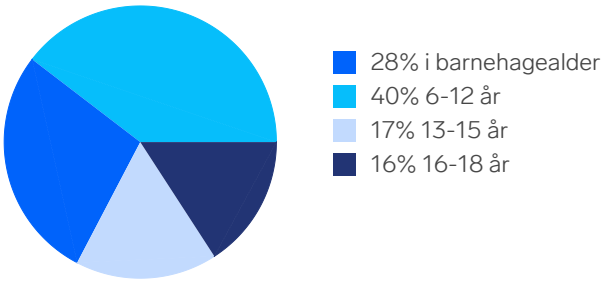
«Bodd her hele mitt liv:) Veldig koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

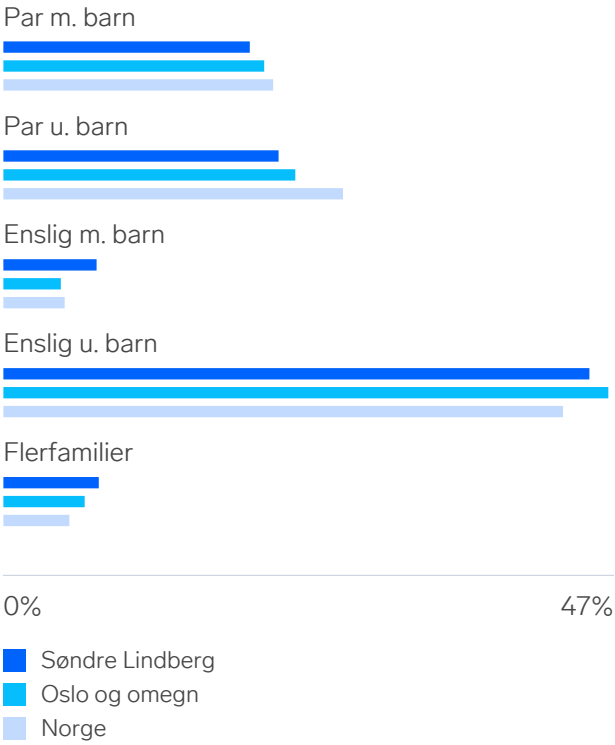
Varer/Tjenester

Lindeberg Senter	5 min
Lindeberg apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



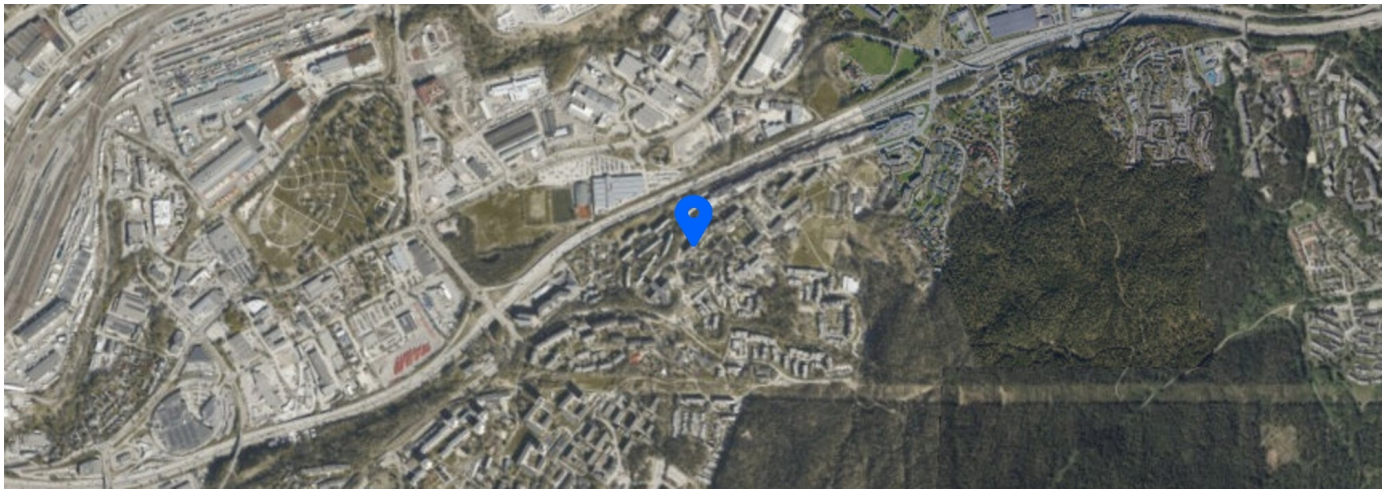
Familiesammensetning

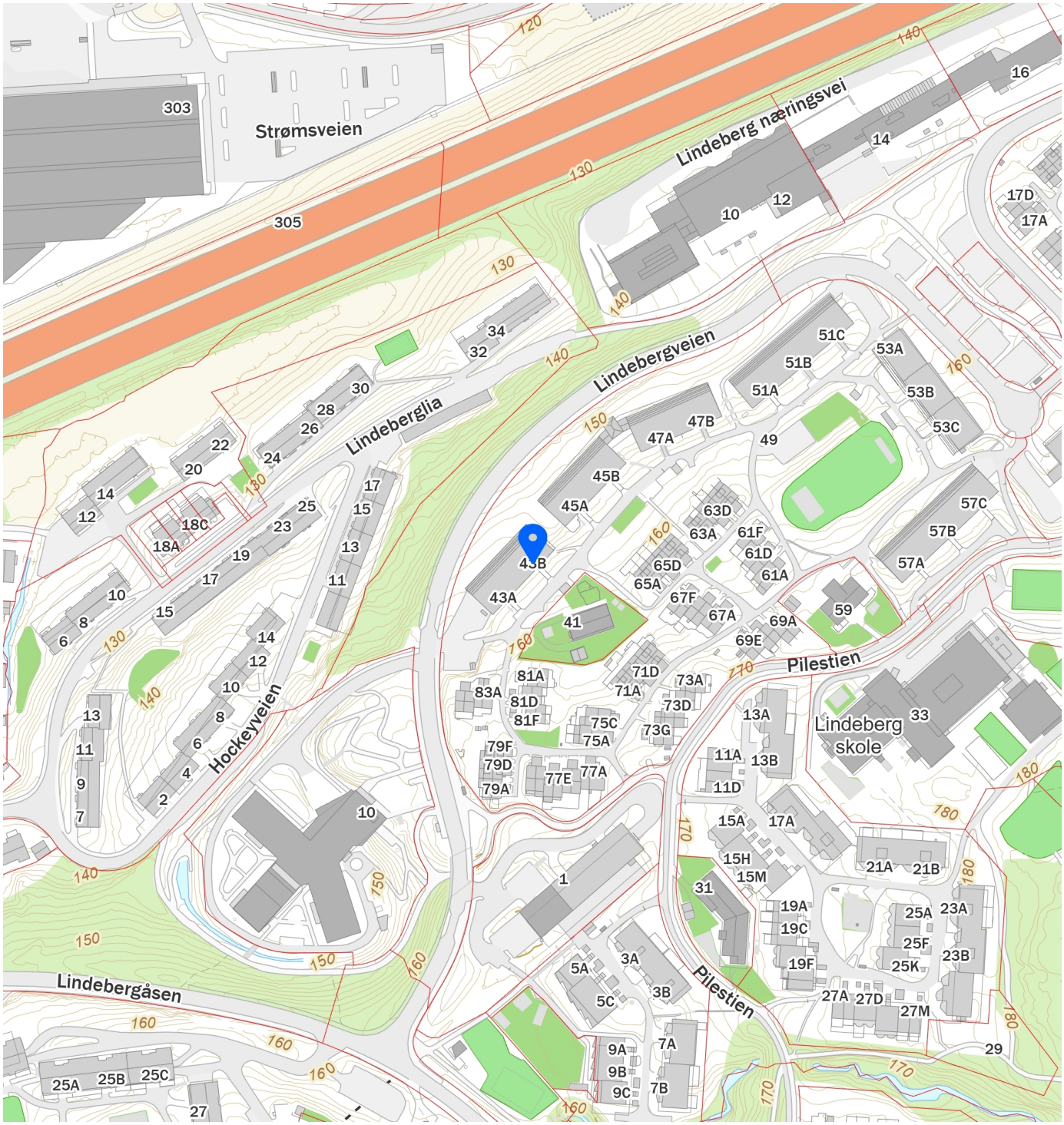


Sivilstand

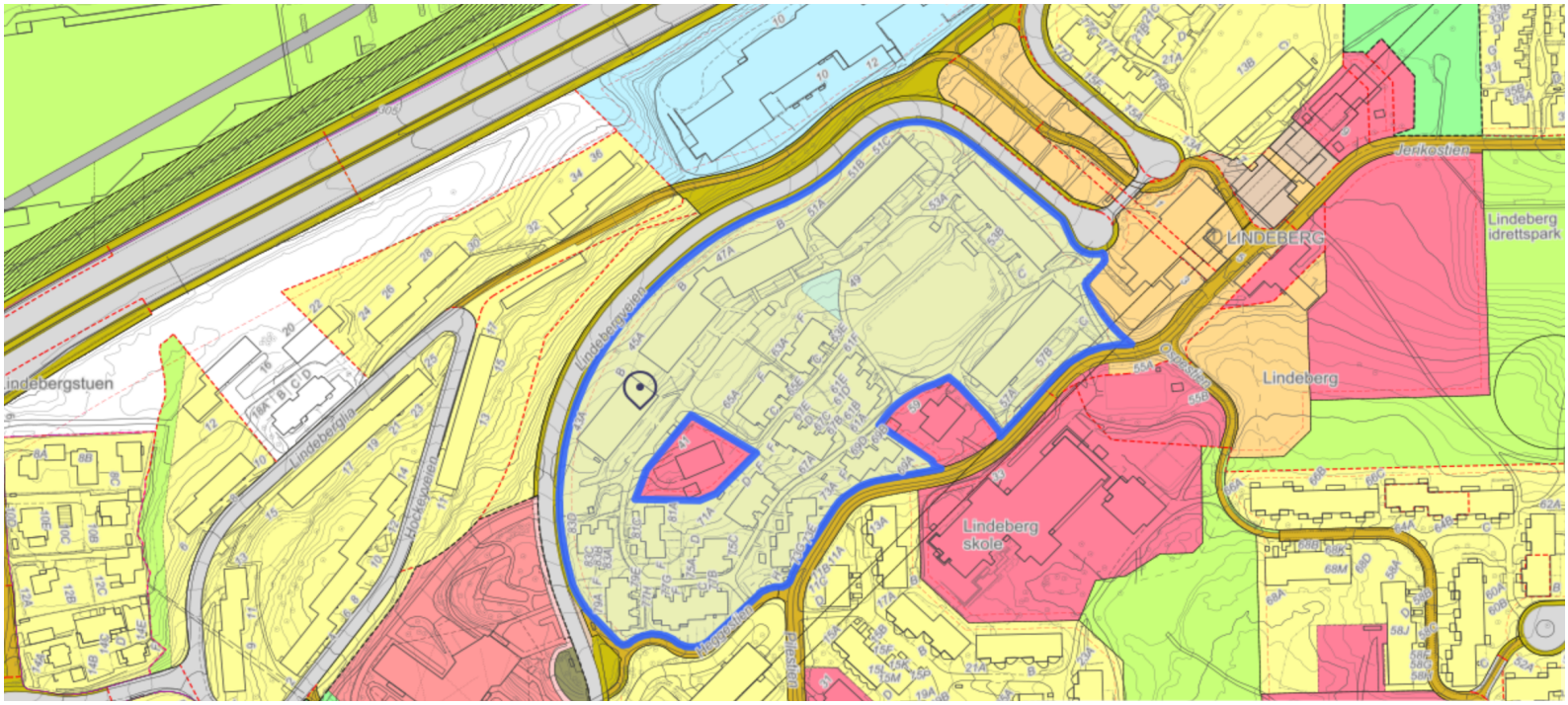
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Lindebergstuen
Lindebergveien
Lindeberglia
Blokkeveien
Jenkestien
LINDEBERG
Lindeberg idrettspark
Lindeberg
Lindeberg skole

Oslo

8975

Forslag til bebyggelsesplan for gnr. 112, bnr. 45 m. fl. - Furusetområdet, boligfeltene H1, H2 og H3.

8975 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197502757

Vedtaksdato: 05.03.1975
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Tre protokolltilførsler følger saken
Knytning(er) mot andre planer: S-1990

Dokumentet består av 1 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

Oslo

8976

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr. 112, bnr. 45, Lindeberg senter, Felt Hs - Furusetområdet. se reg.best. sak 89/76 og S-1990

8976 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197602622

Vedtaksdato: 17.03.1976
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 16
Knytning(er) mot andre planer: S-1990

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr.112, bnr.45, Lindeberg senter, felt HS-Furusetområde.

Forslag til vedtak:

§ 1. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og reguleringsbestemmelsenes § 14 pkt. 1 og 2 vedtar bygningsrådet forslag til bebyggelsesplan og plan for den ubebygde del av tomten for felt HS, Lindeberg senter, gnr. 113, bnr.2 m.fl., som vist på Selvaag-Bygg`s kart datert 20.3.75, revidert Oslo byplankontor 16.2.76.

§ 2. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 7 i bygningslov med vedtekt for Oslo dispenserer bygningsrådet fra § 9 i reguleringsbestemmelser for felt HS Lindeberg slik at bebyggelsen tillates oppført i 4 etg. + underetasje.

§ 3. Ved utarbeidelsen av søknad om byggetillatelse av byggene anbefales innpasset heis til T-banestasjon samt felles arealer for boligene.

Enstemmig vedtatt

Mauseths forslag, sålydende:

4a) "Det bør innpasses toalett i senteret", ble enstemmig vedtatt.

4b) "Fellesarealene bør opparbeides med leiketilbud til barn", ble vedtatt mot 1 stemme.

Endring av gangveien 9601, 9616, 9618 godkjennes i henhold til reguleringsvedtak 7/10-76. (vedlagt sak:89/76).

REGULERINGSVEDTAK

FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GNR. 112, BNR 45 - LINDEBERG SENTER, FELT HS- FURUSETOMRÅDET.

Forslaget går ut på mindre endringer av gangveiene 9601,9616, 9618 i forhold til de regulerte trasèer (S-1990 av 3.3.1975.)

Gangvei 9601 blir skjøvet nordvestover inn mot senteret og gangvei 9618 blir forlenget tilsvarende. Gangvei 9616 skyves nordøstover og føres fram til gangvei 9601.

Forslagstiller er A/S Selvaagbygg i samarbeid med byplankontoret.

Bakgrunnen for endringsforslaget

I den stadfestede planen var gangveiene vist "prinsipielle", da bebyggelsesplan for senteret ikke var påbegynt. 17. mars 1976 ble imidlertid bebyggelsesplan for HS godkjent i bygningsrådet (sak 89/76) med gangveiføringer som i foreliggende forslag.

Byplankontorets kommentarer:

Forslaget gir rimelig gode trasèer for de gangveiene det gjelder:

Hoved-, gang-/sykkelvei nr. 9601 som i sin forlengelse gir forbindelse gjennom hele Furusetområdet fra Trosterud i syd og Haugenstua i nord og gangvei 9616 som forbinder senterets parkeringsplass samt bussholdeplass med senterets torg, T-banestasjon og gang/sykkelvei 9601.

Varsling

Forslaget er sendt finansrådmannen, veivesenet, vannverket, OBOS og A/S Selvaagbygg.

Veivesenet bemerker avstanden mellom gangvei 9616 og snuplassen for vei for vei 2309, som de mener bør være minst 40 cm. Byplankontoret vil sørge for at dette ordnes når stikningsbestemmelsen for gangvei 9616 skal rekvireres i oppmålingsvesenet.

Selvaagbygg foreslår at man justerer trasèen for gangvei 9616 ved snuplassen for vei 2309, slik at man unngår for store skråningsutslag mot boligblokka på senteret.

Byplankontoret har etterkommet Selvaagbygg`s forslag i størst mulig grad.

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar i medhold av § 28 nr. 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo endret reguleringsplan for gnr.112, bnr.45, Lindeberg senter, felt HS- Furusetområdet som vist på byplan-
kontorets kart merket DØ-76037, datert 1.7.1976.

OSLO BYPLANKONTOR, den 7. oktober 1976

Helene Kobbe (sign) A.G.Bjerke (sign).

Oslo

S-1990

Reguleringsplan for gnr. 112, bnr. 3 m. fl., gnr. 113, bnr. 12 m. fl., gnr/bnr 115/15 m. fl., feltene H,J og N92, Furuset syd for Djupdalslinjen - byggeområde for boliger, næringsvirksomhet, tomt off. bygn., fri- og trafikkomr. veier, gang/sykkelvei

Vedtaksdato: 21.01.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501280
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 16 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V071076, 5888, 8976, 28385, V041077N2, 40175, V290983, 8876, V290875, 20374, V190375, V240879, 15776, 8975, V250681, V111183

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

SE ENDRET REGBEST. FOR FELT HS I SAK 89/76

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.112 BNR. 3 M. FL., GNR. 113, BNR. 12 M. FL., GNR.115, BNR. 15 M. FL. FELTENE H, J OG N 92, FURUSETOMRÅDET SYD FOR DJUPDALSLINJEN. – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE; - VEIER, GANG- OG SYKKELVEIER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor planens begrensningslinje er områdene regulert til:
1. Byggeområde for boliger, feltene H 1, H 2, H 3, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, og J 6 med felles avkjørsler.
2. Områder med eksisterende bebyggelse som skal kompletteres (på planen merket I, II, III og IV).
3. Tomter for offentlige bygninger (skoler, barneinstitusjoner, sykehjem, vernehjem).
4. Byggeområde for nærsenter, HS (tomt for offentlige bygninger og næringsvirksomheter, T-banestasjon og eventuelt boliger.)
5. Friområder.
6. Byggeområder for næringsvirksomheter, N92 (industri/kontor/forretning).
7. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).

§ 3. Boligfeltene H 1, H 2 og H 3 kan til sammen bebygges med maks. 100.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,65). Bebyggelsen kan oppføres med opptil 5 etasjer pluss 1 underetasje.
Garasjering skal fortrinnsvis skje under blokkene.

§ 4. Boligfeltene J 1, J 2, J 3, J 4, J 5 og J 6 kan til sammen bebygges med maks. 90.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,60). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer pluss underetasje. Garasjering skal fortrinnsvis ordnes i lukkede parkeringsanlegg.

§ 5. I boligområdene kan innpasses kategoriboliger (for funksjonshemmede, ungdommer, trygdede, betjening, utdanningssøkende og andre), og nødvendig nærservice (dagligvarebutikker, vaktmester, resepsjonstjeneste etc.).

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse, I, II, III og IV, skal gis en gjennomsnittlig utnyttelse på U = 0,20 - 0,35. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer pluss underetasje. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for de enkelte områder (I,II, III og IV) skal godkjennes av bygningsrådet før deling eller bygging kan tillates.

§ 7. Grendeskolene skal oppføres slik: (enheter á 3 paralleller 1.- 3. trinn = 9 klasser), barne- og ungdomsskolene (enheter á 3 paralleller 4. - 9. trinn = 18 klasser). Det skal oppføres 11 stk. barneinstitusjoner og parktanteplasser.
På tomt avsatt til videregående skole kan oppføres idretts- og svømmehall.

§ 8. Øvrige tomter for offentlige bygninger:
a) På område merket V kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss underetasje og maks. 1500 m2 brutto gulvareal.
b) På området merket VI kan oppføres et vernehjem for 30 klienter med inntil 1500 m2 brutto gulvareal på inntil 2 etasjer pluss underetasje.
c) På området merket VII kan oppføres et sykehjem for 120 – 180 pasienter. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss underetasje og med utnyttelsesgrad inntil U= 0,6.

I områdets sydvestre hjørne skal det innpasses et offentlig ballfelt, min. 20 x 40 m.
Biloppstillingsplasser skal opparbeides på egen grunn. Antall skal godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

§ 9. I nærsenteret HS skal foruten T-banestasjon, oppføres bebyggelse for nødvendig sosial-, kulturell og merkantil service (helse- og sosialkontor, 1 barneinstitusjon, bibliotek, menighetshus, post, bank, dagligvareforretning etc). Boliger kan innpasses med samtykke av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres med maks. 3 etasjer pluss underetasje og maksimal utnyttelsesgrad U= 0,65.

§ 10. I friområdet skal det innpasses et lekesenter og lokaler for ungdomsklubb. Byggverkene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, og sees i sammenheng med skolenes idrettsplasser/skolegårder.

§ 11. På gangveier kan nødvendig kjøretrafikk tillates. Herunder regnes trafikk av. f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt tyngre varetransport.

§ 12. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og bakkeparkering i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanene.

§ 13. På område N 92 skal oppføres bygg for næringsvirksomheter,): industri/kontor/forretning o.l. Lokaler for butikker, undervisning eller institusjoner kan innpasses.
Offentlig bygning skal kunne innpasses.
Bygninger kan oppføres med inntil 7 etasjer inklusive underetasje. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige U= 0,8.
All av- og pålessing må skje på egen grunn. Biloppstillingsplasser skal angis/vises i forbindelse med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan forby bedrifter, anlegg, virksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 14. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
1) bebyggelsesplan for hele enkeltområder (H 1, H 2, H 3, HS, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, J 6, I,II,II, IV, V, VI, VII og N 92).
2) fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. (Se også "Retningslinjer for beregning av lekearealer", Oslo bygningsråd november 1972, sak 520/721).

§ 15. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraséer/gang- og sykkelveitraséer som ikke endrer eiendomsforhold.

Oslo

S-2023

Reguleringsplan for Furusetbanens forlengelse mellom Trosterud stasjon og grensen til Lørenskog kommune.

S-2023 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501265
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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