

Lindeberglia 17



Velkommen til

Lindeberglia 17



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

Lindeberg;

Flott 3-R selveier med god standard *Nyoppusset kjøkken og baderom i 2023 *Solrik balkong med utsikt *Gode lagringsmuligheter

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	530 290,-
Omkostninger	114 800,-
Totalpris	4 145 090,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 941,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	2. etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no




18A



Kort fortalt

- En stor og fin selveierleilighet i et barnevennlig bomiljø.
- En oppgradert og smakfull 3-roms leilighet i et meget veldrevet og hyggelig sameie. Beliggenheten er etterspurt og barnevennlig, med kort avstand til T-bane, busstopp og senter, samt umiddelbar nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole.
- Leiligheten har en innholdsrik planløsning med god romfølelse i alle rom samt en gjennomgående god standard med nytt kjøkken og baderom i 2023. Intern beliggenheten er ypperlig i 2. etasje med nydelig utsikt fra flere rom og ingen innsyn, leiligheten har også fine vindusflater i flere retninger som gir gode sol- og lysforhold.

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	4 kvm

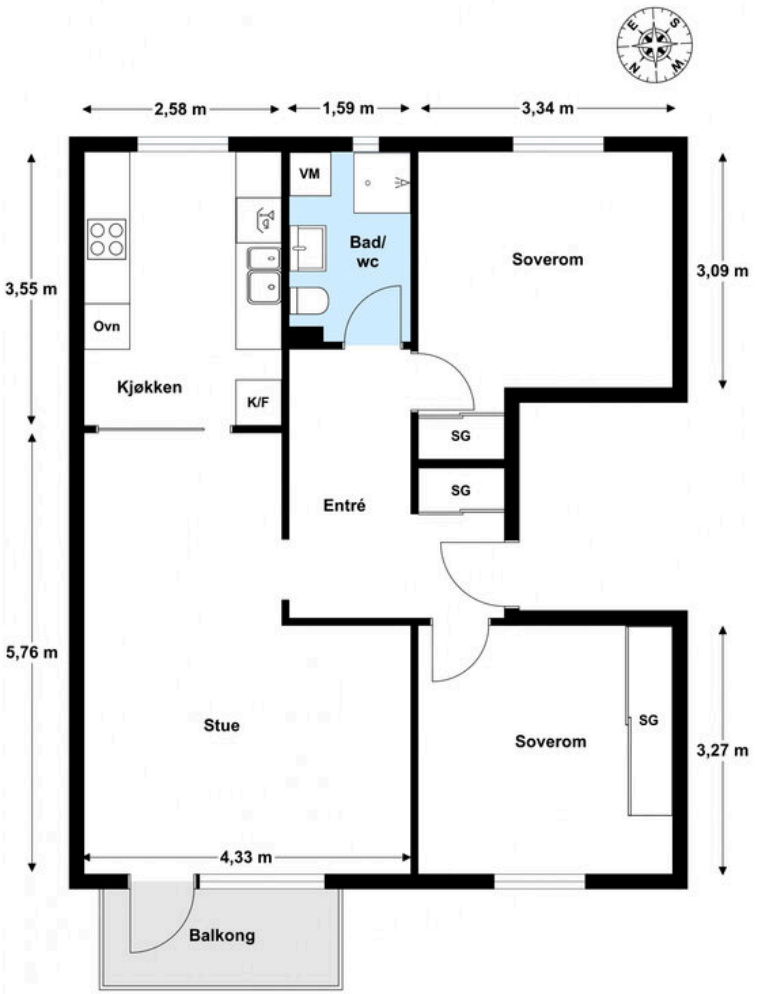
Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 68 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom og Baderom.
TBA: 4 kvm. - Nordvestvendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 3 m^2 og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 13,5 m^2.

Lindeberglia 17

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

























Lindeberglia 17

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0162/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lindeberglia 17, 1069 OSLO
Gnr 113, bnr 6, snr 110 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Zafar Iqbal

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
530 290,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 030 290,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
100 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
102 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
114 800,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 132 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 145 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet:
BRA-i: 68 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom og Baderom.

Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. - Nordvestvendt balkong.

Innhold

Leiligheten består av: Entré, stue, solrik balkong, separat kjøkken, 2 soverom og baderom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod med gulvareal på ca 13,5 kvm (skråtak).

Standard

-Kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite høyglans laminerte fronter og vitrineskap med glasshyller. Mørke laminerte benkeplater, flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilknyttet waterguard (lekkasjevarsler) i vannfordelerskap.

-Baderom
Baderommet ble rehabilitert i 2023 i regi av sameiet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Innvendig
-Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i kjøkken, stue og begge soverom.
-Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss).
-Himling: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt baderom.
-Dører: Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Eldre skyvedør med glassfelt til kjøkken.
-Garderobe: Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildører i entré og på begge soverom.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det er godt med gateparkering utenfor boligen og omegn. Parkering etter gjelende bestemmelser.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og loft. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Fasader ble rehabilitert i regi av sameiet i 2018. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2018 (type Daloc, Ei30/Rw38db). Malt balkongdør i tre

med 2-lags glass datert 2018. Utgang fra stue til overbygget nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Balkongdekke i betong delvis belagt med balkongteppe. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 17.08.2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Etasjeskille
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

-Innvendige dører
Avvik: Skyvedør til kjøkken har stedvis bruksslitasje. Dør til bad/wc har sår på dørblad og svelleskade i nedkant dørblad.

-Overflater baderom
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone kan medføre slitasje på treverk.

-Ventilasjon baderom
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

-Elektrisk anlegg
Avvik: Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og felles varmtvann. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
Det er også termostatstyrt gulvvarme på baderommet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 941,- pr. mnd.

Inkluderer: Inkluderer: Á-konto oppvarming og varmtvann, faste driftskostnader, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m

Diverse felleskostnader - kr. 7 130
Á-konto oppvarming og varmtvann - kr. 811

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 065 744,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 262 975,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Furuset Sameie (orgnr. 971434732)

Om sameiet

-Ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
-Sameiet består av 209 seksjoner.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameie:
2023: Oppussing av oppgangene.
2021-2023: Baderomsrehabilitering og utskifting av alle rør.
2021: Platting for sokkeletasje. De som har leilighet på bakkeplan, og hvor det ikke er til sjenanse for andre beboere, fikk en platting.
2019-2020: Oppussing av fasadene ferdigstilt november 2020.
2018-2020: Reparasjon av betongskader balkong. Reparasjon av betongskader på alle balkonger, evt. med nye brystninger/rekkverk. Ferdigstilt november 2020.
2018: Vindu- og dørprosjekt. Utskiftning av vinduer og balkong/terrassedører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 530 290,-pr. 01.08.2025

Sameiets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208311921
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo: Kr. 3 046 640
Innfrielsesdato: 30.03.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208311948
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: Kr. 102 867 408
Innfrielsesdato: 30.03.2049
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene.
- Den enkelte seksjonseier har adgang til å montere markise eller annen utvendig solskjerming i henhold til styrets vedtatte spesifikasjoner og beskrivelser (produkt, farge, type, etc). Styret skal godkjenne tiltaket før montering. Markisen skal monteres forskriftsmessig, bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Etter søknad fra seksjonseier kan ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90170122

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 906 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning og trær. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet med nærhet til en rekke fritidsaktiviteter som Jerikobakken, Lindeberg gård, Furuset stadion, Furusethallen og Furuset aktivitetspark. Samt gode servicetilbud på Alnabru med Alna senter og en rekke butikker, og ikke minst gangavstand til IKEA! Området er meget barnevennlig med en rekke barnehager bare et steinkast unna boligen og lekeplasser rundt om i sameiet. I tillegg har du Østmarka med gode turmuligheter bare 20 minutter unna!

Østmarka, fritidsaktiviteter og populære Verdensparken
I vakre Østmarka har du Lutvann badeplass, turstier, sykkelveier, lysløyper og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er videre kort vei til Furuset bad, Furuset ishockey og treningssentre som Fresh Fitness, Crossfit Furuset, Actic og MUDO. Verdensparken ligger 17 minutter unna med buss og er en liten oase for sosialt samvær, trening, lek og opplevelse. Parken er belyst, har et vakkert vannspeil og syv møteplasser med sittegrupper, griller og store bålfat som kan brukes av alle. Midt i parken renner en idyllisk liten bekk, og på sørsiden finner du en frukt- og bærhage som det bare er å forsyne seg av. Verdensparken har også et stort lekelandskap med apparater som egner seg for lek både sommer og vinter. En parkourpark med hinderløype og apparater til

styrketrening, ligger også i Verdensparken.

Dagligvarehandel og servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Lindeberg som ligger 8 minutter fra boligen, her har du også Apotek. Ellers har du Coop extra i Lindebergåsen 14 minutter unna og Europris 13 minutter unna. For større utvalg ligger Alna senter med Meny, Vinmonopolet, Apotek, Ark, Biltema og en rekke koselige spisesteder/kafeer. I tillegg har du Rusta, Jula, Obs Alnabru og plantasjen like ved.

Kollektivtilbud og adkomst
Kollektivtilbudet i området er svært godt med T-bane og en rekke bussforbindelser. Med t-bane linje 2 fra Lindeberg T er du på Jernbanetorget på 19 minutter. Ellers går det rutebuss 300 og 100 fra Trosterud mot sentrum med hyppige avganger og en rekke busser fra IKEA Furuset mot Lørenskog og Lillestrøm.

Med bil tar det ca 13 minutter til Oslo sentrum, 14 minutter til Lillestrøm og 28 minutter til Oslo Lufthavn.

Skolekrets:
Barneskole: Skjønnhaug skole (15 min gangavstand).
Ungdomsskole: Haugerud skole (23 min gangavstand/17 min med t-bane).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger på tomt regulert til bolig med tilhørende anlegg med område avsatt til offentlig kjørebane/veigrunn og turvei/skiløype, jf. S-610 datert 06.10.1955 med tilhørende reguleringsbestemmelser (S-1990, S-1556, S-4950, 202300230, S-4220, S-1310 og S-4450).

Pågående plansaker i området:

-Saksnummer 202015413: Saken gjelder nytt planinitiativ for IKEA og omliggende arealer, med nybygg og omdisponering av parkeringsarealer. Samt videreutvikling av Strømsveien som fremtidig bygate, strøket som binder Kaggen gård til Pilegrimsleden, idrettsanleggene og koblingen mot Lindeberg. Naturmangfold og ny sykkelvei skal ivaretas, og bekker åpnes. Nybygg skal både åpne seg mot- og aktivisere gateløpene og skjerme mot krevende miljøforhold fra de omliggende veiene. Det er besluttet offentlig ettersyn 24.05.2026.

-Saksnummer 201817956: Hensikten med planforslaget er å bygge flere boliger, og å oppgradere Lindeberg senter og torg. Planforslaget foreslår å regulere ca. 140 boliger, publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot Lindeberg torg og en utvidelse av Plassen barnehage. Plansaken er lagt ut til ny høring/nytt offentlig ettersyn datert 19.08.2024.

-Saksnummer 201916221: Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av en ny boligblokk med parkeringskjeller og en frittstående avfalls- og

sykkelbod. Planforslaget legger til rette for at dagens trevilla kan rives, til fordel for å oppføre en ny boligblokk med høyere utnyttelse. Oppdatert planforslag skal være klar 16.06.2025.

-Saksnummer 202217318: Planforslag for Lutvann leir legger opp til justering av byggegrenser og parkeringsdekning, samt økt utnyttingsgrad innenfor leiren. Det er ikke planlagt vesentlig endring av byggehøyder eller arealformål. Hovedformål er Forsvaret. Fastsatt program for planarbeidet er utført 25.02.2025.

-Saksnummer 202211309: Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å følge opp Planprogram med VPOR vedtatt i 2019. Dette inkluderer å finne ny bruk for byggene som i dag står tomme, utvide barnehagekapasiteten og tilrettelegge for boliger. Beslutning om offentlig ettersyn datert 17.04.2026.

Pågående byggesaker i området:

-Saksnummer 201202657: Lindebergveien 53 A - B - C - Innglassing av balkonger. Tillatelse til tiltak er gitt 16.03.2012 og det er bedt om søknad om midlertidig brukstillatelse av ansvarlig søker 16.02.2024.

-Saksnummer 201202651: Lindebergveien 51 A - B - C - Innglassing av balkonger. Tillatelse til tiltak er gitt 16.03.2012 og det er bedt om søknad om midlertidig brukstillatelse av ansvarlig søker 16.02.2024.

-Saksnummer 201202658: Lindebergveien 57 A - B - C - Innglassing av balkonger. Tillatelse til tiltak er gitt 16.03.2012 og det er bedt om søknad om midlertidig brukstillatelse av ansvarlig søker 16.02.2024.

-Saksnummer 202454042: Lindebergveien 61 - 83 - Rehabilitering av tak og balkonger. Tillatelse til tiltak er gitt 25.04.2024.

-Saksnummer 202553219: Jerikoveien 1 - Bruksendring av lokale fra postkontor til pizzautsalg.Tillatelse til tiltak er gitt 30.05.2025.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Det er mulighet for en rask overtakelse, etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 18 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Tilstandsrapport inkl. planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 3 500,-
Informasjon forretningsfører Usbl ca. pris kr. 4 038,-
Eierskiftegebyr Usbl kr. 6 570,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lindeberglia 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
OSLO kommune
gnr. 113, bnr. 6, snr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 17.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4228 **Referansenummer:** AK1910

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i lavblokk tatt i bruk i 1963. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 4 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 3 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 13,5 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet (utført av Sans Bygg AS)
2023: Nye radiatorer i regi av sameiet
2023: Elektriske arbeider utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger
2023: Satt inn IKEA kjøkken
2023: Leiligheten ble pusset opp (gulv, overflate, innerdører og garderobeskap m.m)
2018: Fasader og balkong ble rehabilitert i regi av sameiet
2018: Utskiftning av vinduer og ytterdører i regi av sameiet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og loft. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Fasader ble rehabilitert i regi av sameiet i 2018. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2018 (type Daloc, Ei30/Rw38db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2018. Utgang fra stue til overbygget nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Balkongdekke i betong delvis belagt med balkongteppe. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i kjøkken, stue og begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss). Himling: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt bad/wc. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Eldre skyvedør med glassfelt til kjøkken. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildører i entré og på begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2023 i regi av sameiet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite høyglans laminerte fronter og vitrineskap med glasshyller. Mørke laminerte benkeplater, flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilknyttet waterguard (lekkasjevarsler) i vannfordelerskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/sentralvarme. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør tilkoblet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Vannrør i forniklet kobber lagt åpent frem til skjulte plastrør (rør-i-rør) på bad/wc. Stoppekraner og waterguard er lokalisert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i plast. Naturlig ventilasjon mesd friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Vannbåren varme med radiatorer. Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning. 230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, jordfeilbrytere, digital strømmåler og 8 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

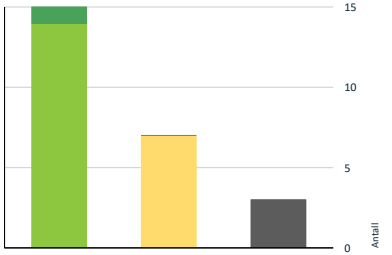
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 29.11.1954.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2/3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2018 (type Daloc, Ei30/Rw38db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2018. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Balkongdekke i betong delvis belagt med balkongteppe. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,04 m.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og loft. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Fasader ble rehabilitert i regi av sameiet i 2018. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i kjøkken, stue og begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss).

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Himling: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt bad/wc.

edlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2023. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. Stedvis glipper mellom gulv og fotlister. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Eldre skyvedør med glassfelt til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skyvedør til kjøkken har stedvis bruksslitasje. Dør til bad/wc har sår på dørblad og svelleskade i nedkant dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildører i entré og på begge soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i 2023 i regi av sameiet. Våtromsarbeidet ble utført av Sans Bygg AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone kan medføre slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 42 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier


Fallforhold ca. 92 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 134 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran, synlig membran ved inspeksjon i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport


Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber og plast (rør-i-rør, inspeksjonsluke i vegg over toalett). Synlige avløpsrør av plast.
Merknad: Servantinnredning har en mindre svelleskade. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite høyglans laminerte fronter og vitrineskap med glasshyller. Mørke laminerte benkeplater, flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert

Tilstandsrapport

komfyrvakt og sensorledning tilknyttet waterguard (lekkasjevarsler) i vannfordelerskap. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør tilkoblet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Vannrør i forniklet kobber lagt åpent frem til skjulte plastrør (rør-i-rør) på bad/wc. Stoppekraner og waterguard er lokalisert i fordelerskap. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2023. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i plast. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2023. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon mesd friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på
naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/sentralvarme. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Boligselskapets ansvarsområde.

Andre installasjoner

Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer. Vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, jordfeilbrytere, digital strømmåler og 8 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

2023: Elektriske arbeider utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger (opplegg 3 nye kurser med stikk i kjøkken, omtrekk komfyrkurs til 25A. montere komfyrvakt, opplegg ekstra taklampe stue.
2023: Elektriske arbeider utført av Trygg Elektro, samsvarserklæring foreligger (El-arbeid ifm. våtromsrehabilitering, 2 nye kurser til bad/wc).

Tilstandsrapport

2012: Sikringsskapet ble oppgradert

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid er TG2 satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Brannteknikske forhold

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

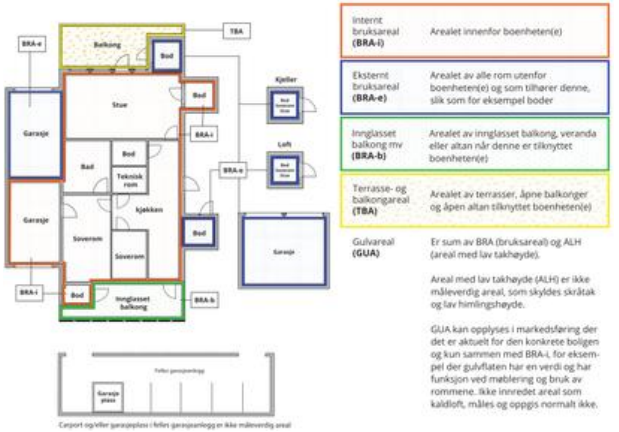
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2.Etasje	68			68	4
Kjeller		3		3	
SUM	**68**	**3**			**4**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak gulvareal på ca. 13,5 m².

2.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 4 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 29.11.1954.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	6		110	33906.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lindeberglia 17

Hjemmelshaver
Zafar Iqbal

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Furuset Sameie	81 / 16472	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971434732

Felles formue
Kr. 8 059 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 530 290 04.08.2025

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et veletablert boligområde på Lindeberg i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Gangavstand til nærbutikk internt i sameiet. Nærhet til Lindeberg-, Tveita- og Alna senter med et godt utvalg i forretninger og servicefunksjoner. I nærområdet finnes Jeriko slalåmbakke, ballbaner og kunstgressbaner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med bl.a turstier, lysløyper, bade- og fiskevann. Ca. 10 min. med bil til Oslo sentrum og 25 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 33.906 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning og trær. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 7.941,- pr.mnd (inkl. bla. a-konto varmtvann og fyring, faste driftskostnader, nedbetaling av andel felles lån m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 13,5 m²

Parkering: Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	90170122			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	06.08.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.08.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	15.08.2025	Egenerklæring er fremvist tigelse	Innhentet		Nei
Megler	14.08.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	
2	19.08.2025	
3	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lindeberglia 17 , 1069 OSLO
Gnr 113 - Bnr 6
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AK1910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iqbal, Zafar	9578-5999-4-1869883	2025-08-13 16:55:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
64-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindeberglia 17, 1069 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Zafar Iqbal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90170122
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameie i 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameie.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger hos sameie.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I 2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameie i 2023.

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

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

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

Beskriv: I regi av sameie i 2023.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0162/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Iqbal, Zafar	**2025-08-13**

Identifikasjon

bankID Iqbal, Zafar

Signicat

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

Lindeberglia 17

Nabolaget Lindberglia - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.)	**10 min**
481 elever, 26 klasser	0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	**10 min**
249 elever, 14 klasser	0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.)	**10 min**
195 elever, 15 klasser	0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	**16 min**
287 elever, 17 klasser	1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	**19 min**
401 elever, 38 klasser	1.5 km
Hellerud videregående skole	**8 min**
600 elever	3.6 km
Kuben videregående skole	**9 min**

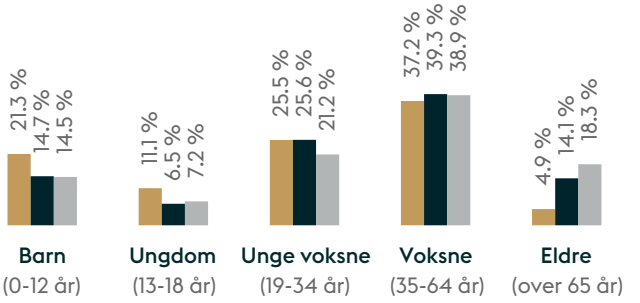
Offentlig transport

Lindeberghjemmet	**5 min**
Linje 2N, 79	0.4 km
Lindeberg	**8 min**
Linje 2	0.6 km
Nyland stasjon	**8 min**
Linje L1	3.7 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.4 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Lindebergskogen barnehage (1-5...	**6 min**
54 barn	0.4 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage...	**8 min**
62 barn	0.6 km
Havnehagen barnehage (1-5 år)	**9 min**
54 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindberglia	929	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 66/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Stubberudmyra	6 min
Lindebergåsen	8 min
Fresh Fitness Lindeberg	10 min
Fresh Fitness Haugerud	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2414
FURUSET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUSET SAMEIE

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:
24. april 2025 kl. 18:00, Festlokalet vis avvis vaskeriet.

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.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dugnad, Hoved døra, fellesgjeld.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUSET SAMEIE

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

Velges på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr. 6 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,- Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr. 6 000,-

Sak 7

Dugnad, Hoved døra, fellesgjeld.

Forslag fremmet av:
Hajar Abbas Al-Hosainy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dugnad: når det er tid for dugnad så må dere lage en liste med navnene som mlter opp og deltar, og de som ikke møter opp kan dere ta opp fellesgjelden til.

Hovedøra: helt siden jeg har flyttet inn så har jeg tatt opp temaet anngående hoved døra. Dere må bytte ennten lås eller selve døra slik at det ikke kan være mulig å åpne den uten nøkkel, og fordele prisen av det på de som bor i bygget. Jeg har opplevd at sykkelen til sønnen min har blitt stjålet på grunn av dette problemet.

Fellesgjeld: dere kan ikke bringe inn mennesker som ikke bor her for å ta dugnader osv, også ta opp fellesgjelden. Det er forståelig om dere gjør en stor endring, men dere kan ikke hvert år ta opp prisen når det ikke skjer en endring.

Forslag til vedtak
Vedtak kan vi diskuterte på årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén presenterer sin innstilling på ordinært årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomité

Kandidater velges på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Enda et år med styrearbeid nærmer seg slutten og det er tid for årsmøte. Velkommen skal dere være.

Antall styremøter fra årsmøte i fjor er 28 + 3 kvelder med dugnad. Det blir også en dugnad i juni, **oppfordrer beboere til deltagelse**. I denne periode så har styret hatt 4 medlemmer og det har fungert kjempebra.

Lån/renta hos Obos banken, styret har sendt søknader om lån til andre banker. DNB vurderte ikke søknaden da det var alt for høyt lånebeløp. Handelsbanken kunne ikke gi oss noen bedre rente enn den vi har hos Obos.

Styret har pusset opp tidligere butikklokale for **utleie** (ca. 260 kvm). Nytt kjøkken, ny wc og servant. Vegger er malt. Kjenner dere noen som vil leie ?

Alle 7 blokker har nå fått egne nye tekniske rom med nye varmepumper som styrer de nye varmtvannsbererderne og varme anlegget. Dette vil gi sameiet en besparelse på sikt. Det gamle hovedfyrhuset i Hockeyveien 11 er nå ute av drift.

Alle prosjekter som ble annonsert i sin tid er nå utført.

Branner, hadde dessverre 5 påtente branner i sameiet i des. 2024. Politiet hadde en sterk mistanke til en gjerningsperson men ingen bevis. Styret har inngått en avtale med Norsk Brannvern for å gå over hele sameiet, inne i alle leilighetene og fellesareal for oppgradering av røykvarslere og brannslukningsapparat, vi mottar så en rapport.

Styret har reforhandlet en god del av avtalene vi har med leverandører.

Bygårdsservice/vaktmestertjenesten: er nå endret til 3 dagers uke hos oss, man-ons- og fredag og Rino er nå vår faste vaktmester. Penger å spare her. **Trappevask Ren Service** med ny avtale, redusert vask på loftene, litt å spare her. **Obos forretningsavtale** har redusert sitt honorar. **DSI avtalen i vaskeriet** ble sagt opp, da vaskeriet er lite brukt og vi vurderer kostnadene fortløpende. **Porttelefon**, ny avtale med DataCall. **Ren Dunk**, ny leverandør for rengjøring av de grønne molokene våre, noe å spare.

Befaring ute i sameiet, styret har vært på befaring og vi ser at det er mye søppel som blir kastet ut fra vinduer og balkonger. Røykere bruk askebeger, og til de det gjelder **SLUTT** å forsøple området vårt.

Økning av felleskostnadene fra 1 sept. i fjor, økningen ble på 8 %. For å drifte sameiet så optimalt som et styre kan så måtte vi derfor øke felleskostnadene. Styret har ingen påvirkning på økte kostnader som, økte forsikringspremier, vann og avløp, renovasjon og lånerenta bl. annet. Driftskostnadene er steder man kan kutte kostnader, les reforhandling nevnt over.

Avregning forbruk varmtvann: i hver boenhet er det montert vannmåler på hver radiator som leser av forbruk av varmtvann, og på bad i "vannskapet" leses det av alt varmtvannsforbruk i dusj, servant og vask. Registreringen av varmtvann startet 01.02.2025. og varer til den 31.08.2025. Fra sept. blir det en ny periode. Resultatet kan bli at man har tilgode penger eller skylder . Giroen for muligens oktober kommer med en avregning. Dette måles ut ifra det beløp som er beregnet på hver leilighet. Beløpet skal være synlig muligens på giro for mai/juni faktura. Og endelig har Ista sendt ut en info om brukertilgang til ista online til de med registrert epostadresse hos Obos.

Framtidsplaner: ønske å leie inn en (pensjonert) gartner for hjelp til å oppgradere våre uteområder.

Vedlikeholdsplan:

- alle vi ser jo at utetrappene våre er slitte slik at vi må tenke på å utbedre disse.
- oppfølging av rapport fra Norsk Brannvern.
- utskiftning av div. tregjerder mellom L-lia 15 og 13.

Kontaktinfo:

styrerommet.no - Vibbo.no - styrerommet bak ved Hockeyveien 2 på oppgitte datoer.

Styret.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 559 735.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Furuset Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Furuset Sameie som viser et underskudd på kr 4.696.614. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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 selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 03.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

bankID

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

03.04.2025 09:37:56

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971 434 732, KUNDENR. 2414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 168 398	16 535 503	17 823 000	19 215 000
Andre inntekter	3	58 499	74 139	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 226 897**	**16 609 642**	**17 848 000**	**19 240 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-71 162	-71 163	-71 000
Styrehonorar	5	-500 000	-504 700	-505 450	-505 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-21 875	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-234 925	-223 413	-237 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-57 574	-20 978	-45 000	-45 000
			-28 694		
Drift og vedlikehold	8	-4 085 750	833	-5 734 000	-735 000
Forsikringer		-1 188 844	-937 612	-1 050 000	-1 260 000
Kommunale avgifter	9	-2 698 890	-2 240 046	-2 581 000	-2 904 000
Energi/fyring	10	-3 431 260	-3 341 254	-3 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-985 328	-949 698	-1 000 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	11	-2 482 084	-2 308 626	-1 996 500	-2 067 000
			-39 314		
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 752 279**	**197**	**-16 437 113**	**-12 060 000**
			-22 704		
DRIFTSRESULTAT		**2 474 618**	**555**	**1 410 887**	**7 180 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	141 502	132 877	118 000	118 000
Finanskostnader	13	-7 312 734	-5 413 838	-6 632 000	-7 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 171 231**	**-5 280 961**	**-6 514 000**	**-7 082 000**
			-27 985		
ÅRSRESULTAT		**-4 696 614**	**516**	**-5 103 113**	**98 000**
Overføringer:					
			-27 985		
Udekket tap		-4 696 614	516		

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971 434 732, KUNDENR. 2414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	456 000	456 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**456 000**	**456 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		199 276	191 898
Forskuddsbetalte kostnader		691 294	492 664
Andre kortsiktige fordringer	15	464	229
Driftskonto OBOS-banken		1 681 463	1 379 955
Sparekonto OBOS-banken		204 801	40 232
SUM OMLØPSMIDLER		**2 777 297**	**2 104 978**
SUM EIENDELER		**3 233 297**	**2 560 978**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
			-100 078
Udekket tap	16	-104 774 952	339
			-100 078
SUM EGENKAPITAL		**-104 774 952**	**339**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	106 790 688	98 289 503
SUM LANGSIKTIG GJELD		**106 790 688**	**98 289 503**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 888	171 416
Leverandørgjeld		1 055 135	3 448 608
Påløpte renter		40 539	586 767
Påløpte avdrag		0	143 022
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 217 562**	**4 349 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 233 297**	**2 560 978**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Furuset Sameie

Sølvi Furulund
/s/

Rajinder Singh Powar
/s/

Tommy Jens Juul
/s/

Mohammad Afzal
/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 896 398
Utleie seksjon 81 og 205	272 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 168 398**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditering av manglende tilkomst til seksjon (fakturert i 2023)	-10 000
Inntekter	22 936
Skadeoppgjør	19 703
Utleie	21 000
Nettinnbetalinger	1 560
Parkeringsleie	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 499**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 327, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 294
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-17 719
Skajaa Arkitenktkontor AS	-6 561
SUM KONSULENTHONORAR	**-57 574**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-50 083
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-50 083**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 838 372
Drift/vedlikehold VVS	-32 841
Drift/vedlikehold elektro	-177 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 889 625
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-41 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 085 750**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 155
Vann- og avløpsavgift	-1 674 938
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-1 013 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 698 890**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 029 709
Fjernvarme	-1 401 550
SUM ENERGI / FYRING	**-3 431 260**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-213 455
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Annen leiekostnad	-829
Annet driftsmateriale	-3 077
Vaktmestertjenester	-1 440 340
Renhold ved firmaer	-254 690
Andre fremmede tjenester	-524 658
Kontor- og datarekvisita	-6 082
Trykksaker	-2 243
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 327
Andre kontorkostnader	-280
Porto	-1 282
Reisekostnader, opplysningspliktig	-50
Gave, fradragsberettiget	-227
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 261
Bank- og kortgebyr	-4 759
Velferdskostnader	-4 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 482 084**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 692
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 758
Kundeutbytte fra Gjensidige	110 698
Andre renteinntekter	354
SUM FINANSINNTEKTER	**141 502**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-7 312 505
Renter på leverandørgjeld	-229
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 312 734**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Seksjon 81, 98 og 205	456 000
SUM LEILIGHETER	**456 000**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**464**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken		
Opprinnelig 2018	-100 000 000	
Økning i 2021	-1 700 000	
Økning i 2022	-22 000 000	
Økning i 2023	-35 528 299	
Nedbetalt tidligere	60 938 796	
Nedbetalt i år	98 289 503	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-3 112 216	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 880	
		-3 076 336
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-104 906 300	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 191 948	
		-103 714
		352
		-106 790
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**688**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 2414 **Selskapsnavn:** FURUSET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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 2025 for FURUSET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971434732
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Festlokalet vis avvis vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Mats Granby er valgt
✓ **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 protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Umar Sheikh Munir 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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr. 6 000,-

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,- Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr. 6 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Dugnad, Hoved døra, fellesgjeld.

Fremmet av: Hajar Abbas Al-Hosainy

Dugnad: når det er tid for dugnad så må dere lage en liste med navnene som mlter opp og deltar, og de som ikke møter opp kan dere ta opp fellesgjelden til.

Hovedøra: helt siden jeg har flyttet inn så har jeg tatt opp temaet anngående hoved døra. Dere må bytte ennten lås eller selve døra slik at det ikke kan være mulig å åpne den uten nøkkel, og fordele prisen av det på de som bor i bygget. Jeg har opplevd at sykkelen til sønnen min har blitt stjålet på grunn av dette problemet.

Fellesgjeld: dere kan ikke bringe inn mennesker som ikke bor her for å ta dugnader osv, også ta opp fellesgjelden. Det er forståelig om dere gjør en stor endring, men dere kan ikke hvert år ta opp prisen når det ikke skjer en endring.

Forslag til vedtak:
Vedtak kan vi diskuterte på årsmøte.
✓ **Vedtatt. De driftsrelaterte temaene i saksfremstillingen ble gjennomgått og diskutert på årsmøtet.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén presenterer sin innstilling på ordinært årsmøte.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sølvi Furulund

Følgende stilte til valg:
Sølvi Furulund

Transaksjon 09222115557545455683 Signert MG, USM

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Afzal
Umar Sheikh Munir

Følgende stilte til valg:
Mohammad Afzal
Kim Kåring
Umar Sheikh Munir

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Suzan Abbas
Jeanett Andresen
Kim Kåring
Miha Zanoskar

Følgende stilte til valg:
Suzan Abbas
Jeanett Andresen
Kim Kåring
Umar Sheikh Munir.
Miha Zanoskar

9. Valgkomité

Kandidater velges på årsmøtet

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanpreet Kaur Powar
Karthiga Santhamarali

Følgende stilte til valg:
Amanpreet Kaur Powar
Karthiga Santhamarali

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Umar Sheikh Munir /s/

Protokoll fra Ekstraordinært årsmøte/Ekstraordinær generalforsamling i Furuset sameie

---

Møtedato: 24.09.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Festlokalet Furuset sameie

Til stede: 15 eiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kim Kåring

Møtet ble åpnet av Kim Kåring

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kim Kåring foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en eier (møtedeltager hvis AS) som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Kim Kåring foreslått, og som protokollvitne ble Halvor Langkaas, Dråpe og Sjur Talstad, GTML foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Behandling av **Fornyelse og leasing av varmesentraler i hver blokk med nye brønner og sentraler. Styret måtte ha med flertall med seg for dekke offentlige kostnader, graving og annet som Furuset sameie må dekke selv. Alle andre kostnader tar Entreprønør Dråpe og GTML i form av en leieavtale. Styret måtte ha et ekstra ordinært møte grunnet til at kostnadene oversteg 8% av totale driftsinntekter og må få dette godkjent fra seksjonseiere.**

Vedtak: Enstemmig stemmeberettigede 15stk og med fullmakt 2stk.

[SNAVN]

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne

Protokollvitne

Halvor Langkaas

Digitally signed by Halvor Langkaas
DN: cn=Halvor Langkaas, c=NO, o=Dråpe Entreprenør as, ou=Dråpe Entreprenør as, email=halvor@dropps.no
Date: 2023.10.12 20:04:38 +02'00'

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Furuset Sameie

Organisasjonsnummer: 971434732
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 17:00 til 8. mars kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

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:**
> Kim Kåring er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Rajinder Singh Powar er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Styret har blitt informert om at sameiets revisor, KPMG, i år ikke vil kunne revidere årsregnskapet for 2022 relativt sent, og de har økt sitt salær betraktelig i forhold til normalt. Styret har blitt forespeilet en pris på ca. kr 50.000 + mva for revisjon av årsregnskapet. Styret har fått et tilbud fra Alpha revisjon AS for samme tjeneste for ca. kr 13.000 + mva, som vil innebære en vesentlig besparelse for samme tjeneste. Da det er krav til årsmøtevedtak for å bytte revisor, kalles det herved inn til ekstraordinært årsmøte med hensyn på å skifte revisor fra KPMG til Alpha revisjon AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet skifter revisor fra KPMG til Alpha revisjon AS
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

FURUSET SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Furuset Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.6.1983, endret ved reseksjonering 19.9.2005 og 18.10.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr 6 i Oslo kommune på adressene Lindeberglia 6,7,8,9,10,11,13,15,17,19,21,23,24,25,26,28,30,32,34 og 36, Hockeyveien 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15 og 17 samt tilhørende fellesarealer.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De fleste bruksenheter disponerer en kjeller- og en loftsbod. Eventuelle seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det er viktig og nødvendig at styret til en hver tid har riktig kontaktinformasjon på den eller de som bebor seksjonen. Dette gjelder blant annet ved brann, skadesaker osv. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Eierskap for visse juridiske personer

Følgende juridiske personer kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonsseksjonseier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

BESKYTTET

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 138,139,158,184,185,206,209 Eneretten gjelder bruk av platting på bakkeplan utenfor seksjonen slik det er angitt på vedlagte skisser. Se vedlegg til vedtektene som angir størrelsen på plattingen. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Eneretten gjelder under alle omstendigheter maksimalt frem til 1.1.2049. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om etablering, vedlikeholdsplikt og bruk:

- Platting/terrasse og gjerde skal godkjennes av styret før oppføring
- Sameiet v/styrets materialvalg, fargevalg og øvrige spesifikasjoner skal følges
- Seksjonseier er vedlikeholdsansvarlig for konstruksjonen og skal bære samtlige kostnader knyttet til denne
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

3-2 Husordensregler
Årsmøtetkan fastsette vanlige husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (kjellerbod og loftsbod) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), ytterdører til boligen med karmer, rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive radiatorer (se veiledning i husordensreglene), vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom (rom med sluk) må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap i oppgangen, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

BESKYTTET

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendige reparasjoner på radiatorer er også seksjonseiers ansvar (se veiledning i husordensreglene)

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av sluk, innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Ventilasjonssystemet skal brukes som anvist av sameiet. Det innebærer at alle ventilasjonsluker må til enhver tid være åpne, og det skal ikke kobles kjøkkenvifte til sameiets ventilasjonskanaler. Kjøkkenvifter fra komfyr skal ha kullfilter.

(5) Ved seksjonseiers reparasjon eller utskiftning innenfor VVS og elektro skal det brukes autoriserte håndverkere og seksjonseier skal sørge for dokumentasjon på utført arbeid. Ved evt. reklamasjoner, kontroller eller skadesaker er denne dokumentasjonen svært viktig.

(6) Seksjonseier skal kontrollere og vedlikeholde brannvernsutsyret i seksjonen, som slukningsutstyr og røykvarslere.

(7) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for økonomisk tap som følger av skader ved forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sikringsskap, sluk og radiatorer samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiet er ansvarlig for at forskriftsmessig og nødvendig brannvernutstyr anskaffes og monteres i alle seksjoner og på fellesareal. Sameiet skal videre skifte ut og kontrollere utstyret i henhold til gjeldende HMS-krav.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Seksjonseieren må også gi adgang til boligen for inspeksjon av sameiets ansvarsområde knyttet til brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektriske anlegg. Ettersyn og utføring av

BESKYTTET

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Den enkelte seksjonseier har adgang til å montere markise eller annen utvendig solskjerming i henhold til styrets vedtatte spesifikasjoner og beskrivelser (produkt, farge, type, etc). Styret skal godkjenne tiltaket før montering. Markisen skal monteres forskriftsmessig, bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

4-3 Forsikringer

Sameiet skal holde eiendommen med bygningsmasse og fellesareal forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Seksjonseier må tegne egen forsikring for eget innbo og utstyr i sin seksjon (innboforsikring).

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

BESKYTTET

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 7 medlemmer. Årsmøte kan velge varamedlemmer.
(2) Årsmøtet velger styret med varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Seksjonseiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av seksjonseiermøtet.

8-2 Tidspunkt for seksjonseiermøtet
(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

BESKYTTET

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til seksjonseiermøte
(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Innkallingen skal inneholde årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært seksjonseiermøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- godkjenne styrets årsberetning
- godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- fastsette godtgjørelse til styret
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra seksjonseiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på seksjonseiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtetom avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

BESKYTTET

FURUSET SAMEIE
HUSORDENSREGLER

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

2. Oppbevaring av private eiendeler

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles arealer inne og ute, uten tillatelse fra sameiets styre. Spesielt skal påpekes at sykler, fottøy, klær og annet ikke må etterlates eller oppbevares i eller utenfor trappeoppganger eller kjellerganger.

3. Motorkjøretøyer

Bruk og korte stopp av motorkjøretøyer i gangveier inn til blokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er innkjøring og parkering alltid forbudt. Parkering foran innkjøring til blokkene er alltid forbudt.
Ved nødvendig innkjøring foran blokkene må motoren ikke gå på tomgang under oppholdet. Vask eller vedlikehold av biler skal ikke foretas i gangveiene. Beboerne må påse at reglene også respekteres av gjester og drosjesjåfører.
Motorsykler og mopeder må ikke oppbevares i boligblokkene.
Brudd på disse regler vil medføre borttauing eller fjerning for eiers regning.

4. Parkering og trafikk i Lindeberglia og Hockeyveien

Det er mange barn i sameiet og det henstilles derfor til at det kjøres ekstra forsiktig i Lindeberglia og Hockeyveien. De som har garasjeplass, anmodes om å bruke denne, slik at flest mulig parkeringsplasser frigjøres i gaten.

5. Barnas lek

Vi oppfordrer at all ballspill foregår i vår ballbinge og annen lek henvises til lekeplassene. Barnas aktiviteter på fellesarealene, må ikke foregå slik at det er til urimelig eller unødvendig sjenanse for andre, eller slik at det forårsaker skade eller ulempe.

BESKYTTET

Endret på sameiermøte 04.04.17

6. Tilsyn med trær, planter m.v.

Trær, planter og annen vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke fra styret.

7. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Etter søknad kan imidlertid ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19

8. Bygningsmessige forandringer og utvendig utstyr på fasade

Endringer og utstyr på fasade og bygningsmassen for øvrig skal skriftlig søkes styret, og kan ikke utføres uten godkjennelse fra styret eller sameiermøtet. Maling av vinduer, balkonger eller vegger er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med utvendig utstyr som monteres på bygningskroppen og/eller som er synlig eller sjenerende for andre f.eks. tørkestativ, balkongavskjerming, antenner og lignende.

9. Elektrisk fellesanlegg og strømforbruk

Det henstilles til beboerne at det ikke sløses med elektrisk strøm i fellesrommene. Spesielt må man være omhyggelig med å slukke lyset i kjelleren og på loftet når ingen oppholder seg der. Utelys og lys i trappeoppganger bør være tent etter mørkets frembrudd.

10. Låser og systemnøkler til inngangsdør

Inngangsdør, dør til kjeller og loft skal alltid være låst. Tap av systemnøkler til inngangsdør skal meldes til styret omgående. Bestilling av nye systemnøkler skal gjøres via styret. Dersom man ikke bruker godkjente systemnøkler, kan det oppstå skade på låsene, og dette kan medføre erstatningsansvar.

11. Lufting og tørking av tøy m.m.

Banking og børsting av tepper, duker o.l. og/eller lufting/tørking av klær må ikke skje fra vindu eller balkong. Tørkebåser er til dette bruk. Lufting og tørking av tøy på balkonger må skje så diskret som mulig. Lufting av sengetøy gjennom vindu må bare skje i morgentimene.

12. Vaskeriene

Vaskeri brukes av beboerne etter tur, ifølge oppsatte systemer. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet. Vaskemaskinene må brukes etter de angitte retningslinjer.
Da maskinduren forplanter seg til de tilstøtende leiligheter, må vaskeriet ikke brukes i

BESKYTTET

tiden kl. 22.00 - kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det være stille i vaskeriet..
Brukerne har ansvar for at rom og maskiner til enhver tid er ryddig og rengjort

Vasketider: Man - Fre kl. 08.00 - kl. 22.00
Lør: kl. 08.00 - kl. 18.00
Vasketid pr. leilighet pr. gang er 4 timer, d.v.s. 2 timer vask og 2 timer sentrifugering og tørking.
Feil eller skader på maskinene meldes straks til vaktmesteren

13. Søppel og avfall
Søppel og avfall må pakkes godt inn og kildesorteres i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer for husholdningssøppel.
Søppel og avfall skal plasseres i tilviste søppelcontainere.
Det vil normalt bli bestilt komprimatorbil («søppelknuser») 1 gang pr. år -fortrinnsvis om våren - for bortkjøring av søppel og avfall som Renovasjonsetaten ikke tar.
Forøvrig må intet avfall settes på fellesarealene, f eks kjellergangene, bomberom og andre fellesrom.

14. Brannfarlige stoffer i boder
Bensin, gass og andre ildsfarlige eller eksplosive stoffer må ikke oppbevares i kjelleren eller på loftet

15. Bruk av leiligheten.
Fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.
Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.
Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 21.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.
Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

16. Mating av dyr på sameiets fellesarealer
Det er forbudt å legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette vil trekke skadedyr til eiendommen.

17. Klagebehandling
Beboer som sjeneres av at ordensreglene ikke etterleves oppfordres i første omgang til å ta dette opp på en høflig og rolig måte med den eller de det gjelder. Dersom dette

BESKYTTET

Endret på sameiermøte 04.04.17

ikke medfører til at ordensreglene følges, kan saken tas skriftlig opp med styret.
Styret vil behandle saken i henhold til sine retningslinjer for klagesaksbehandling.

18. Merking av ringeklokker, postkasser og dør inn til leiligheten
Beboer skal sørge for hensiktsmessig og enhetlig merking med navn. Nye skilter til postkasser og ringeklokker bestilles via styret.

19. Radiatorer
Feil på radiatorer skal meldes til vaktmester eller styret. Ved problemer med radiatorene kan sameier kontakte vaktmestertjenesten. De vil kunne foreta småreparasjoner (f.eks. lufting) gratis hvis det er innenfor deres kompetanseområde. I motsatt fall vil de anbefale å tilkalle rørlegger som sameiet betaler.

20. Grilling fra balkong
På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene

BESKYTTET

Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 113 Bnr 6 Fnr 0 Snr 110

Eiendommens adresse:

Lindeberglia 17, 1069 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 076 792
Som sekundærbolig:	kr 4 307 168

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2024
	202205858 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse: LINDEBERGLIA 15 - 25
Tiltakshaver: FURUSET SAMEIE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 113/6/0/0
Søker: SANS BYGG AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Lindeberglia 15 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av baderom og varmeanlegg mottatt 31.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205858			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart		30.03.2022	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FURUSET SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
	201911038 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oleksandra Kuslii	

Adresse:	LINDEBERGLIA 15 - 25	Eiendom:	113/6/0/0
Tiltakshaver:	FURUSET SAMEIE	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Lindeberglia 15 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger og fasader, mottatt 27.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.06.2019	1/13
Fasade nordvest og sydvest	A 404-1	19.06.2019	1/15
Fasade nordøst og sørøst	A 404-2	19.06.2019	1/16
Skjema nye balkongfronter			1/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.09.2024.

Klagefristen er tre uker

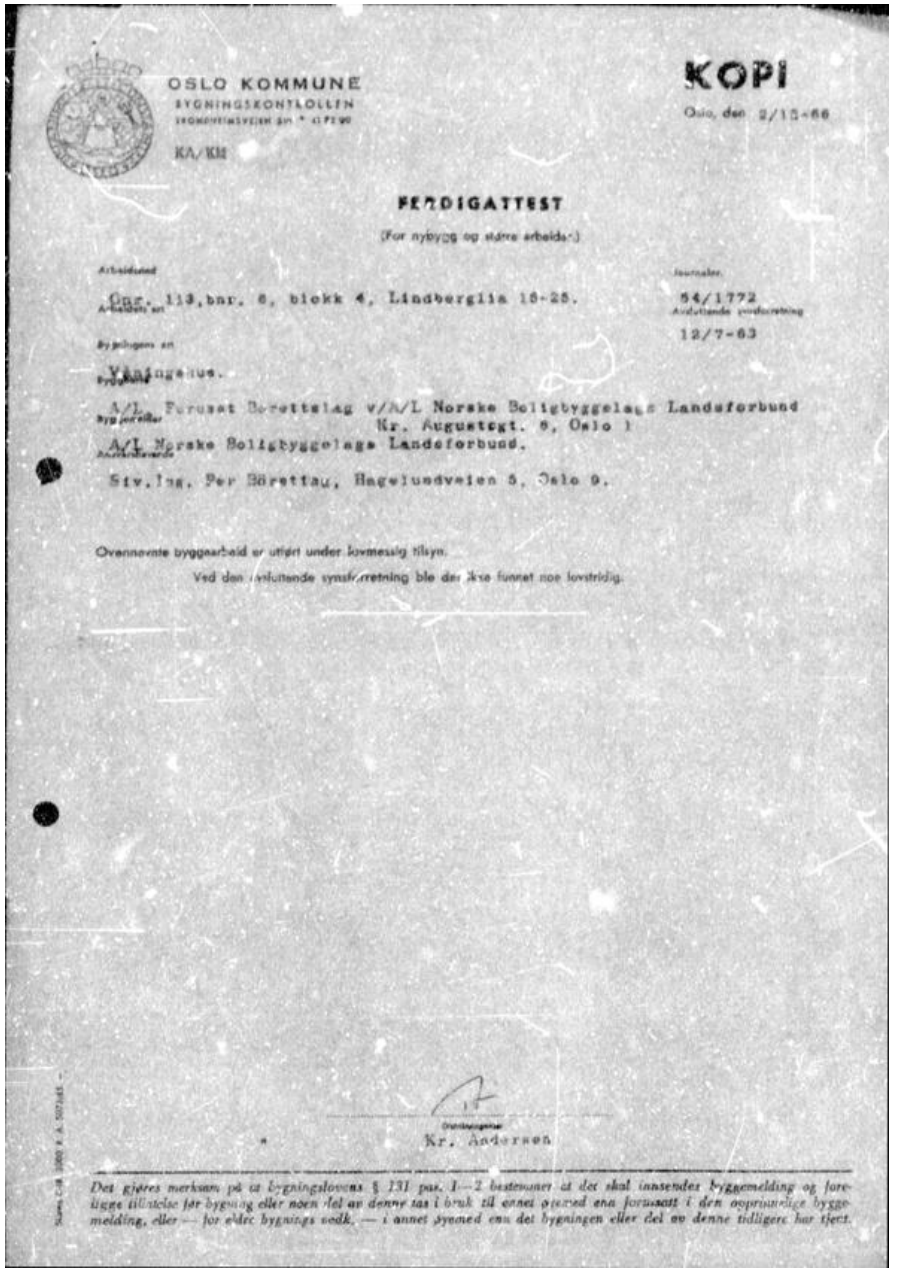
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oleksandra Kuslii - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
FURUSET SAMEIE, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
KA/KH

KOPI

Oslo, den 2/12-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsmed
Gnr. 113, bnr. 6, blokk 4, Lindberglia 18-28.
Journalnr.
54/1772
Avsluttende synsforretning
12/7-63

Byggetillatelse av
Vårtingsnes.

Prosjekt

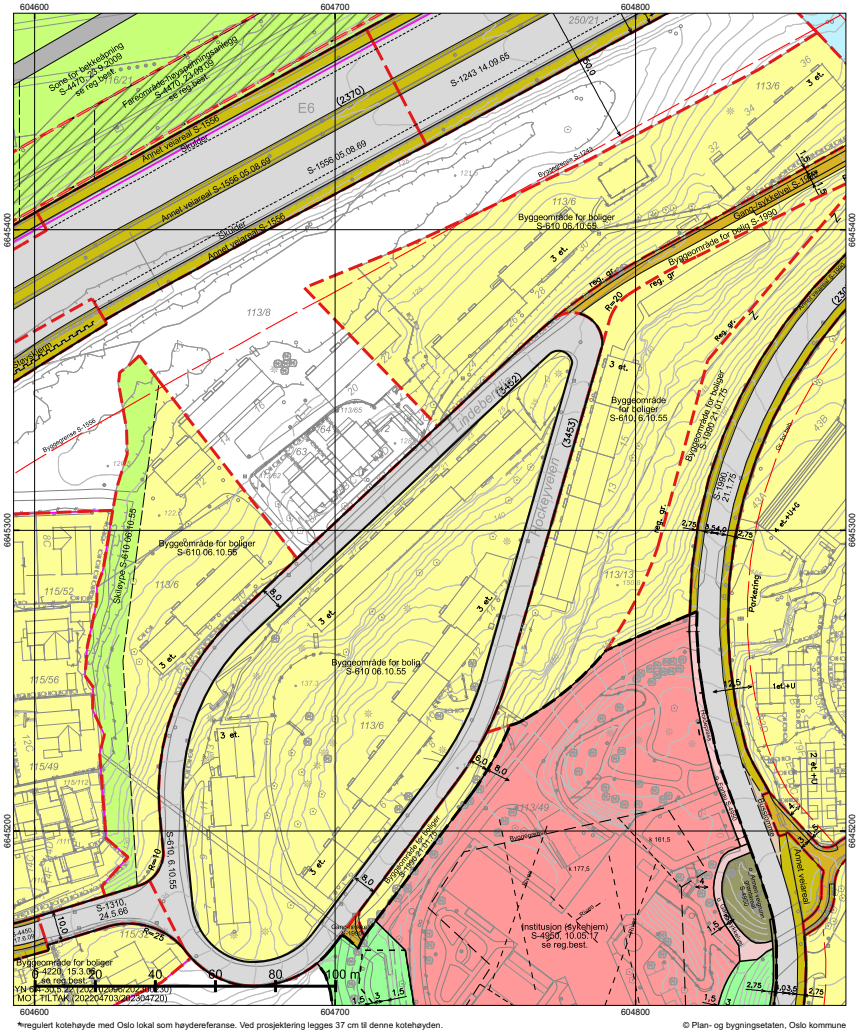
Byggherre eller
A/L Furuset Borettslag v/A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Kr. Augustsgt. 8, Oslo 1

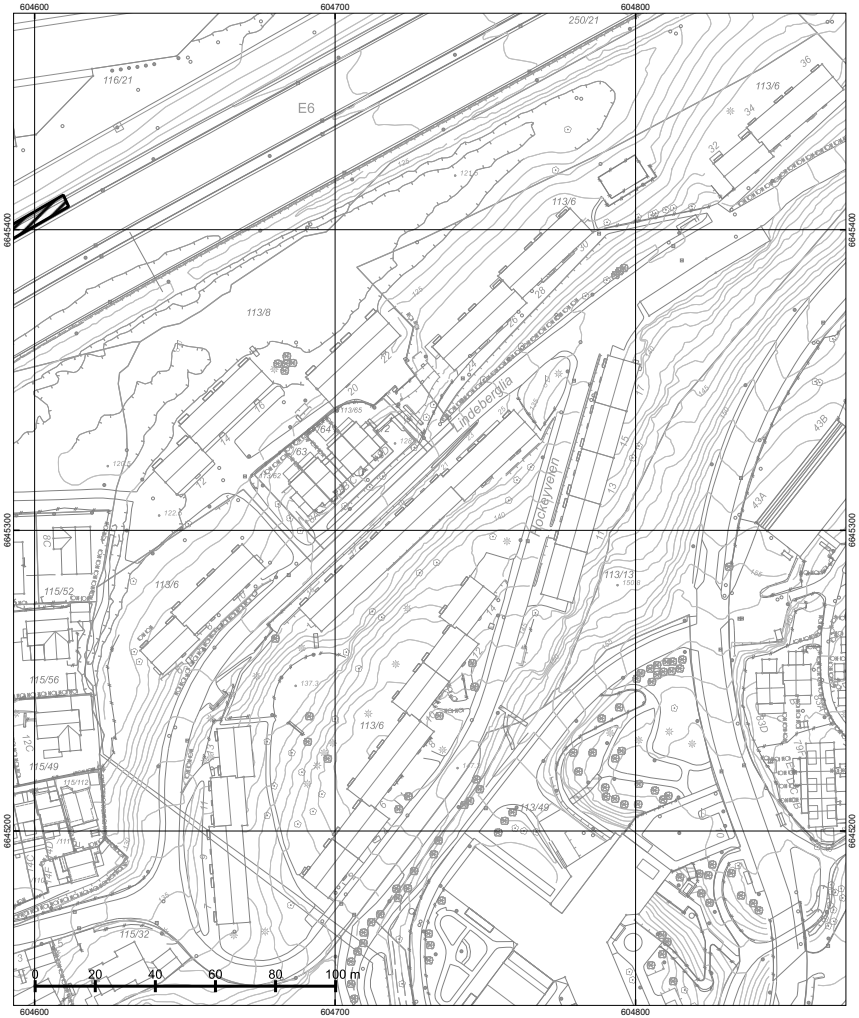
Arkitekt/ingeniør
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.
Siv.Ing. Per Børrettau, Hagelundveien 5, Oslo 9.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble der ikke funnet noe lovstridig.

Ansvarshavende
Kr. Andersen

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øiemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øiemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


604600
604700
604800
6845400
6845300
6845200
E6
(2370)
S-1243 14.09.66
S-1566 05.08.69
Annet veiareal S-1566 05.08.69
Annet veiareal S-1566
Skråter
Fortau S-1566
Fortau S-1566
Fortau S-1566



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

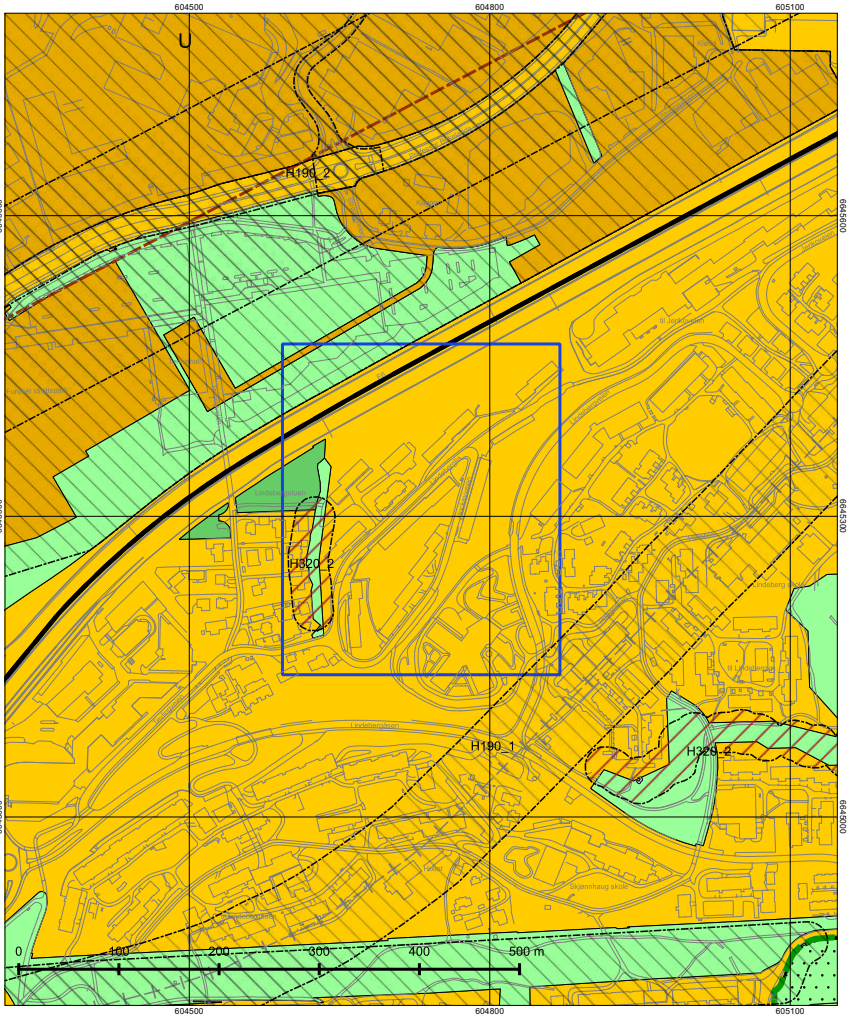
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146255/ 86516320
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: LINDEBERGLIA 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/6

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146255/86516320
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sheraz Gilani
LINDEBERGLIA 17

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516320
8665097

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.113 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20250804 for LINDEBERGLIA 17.

GNR. 113 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1952.

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

33906 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

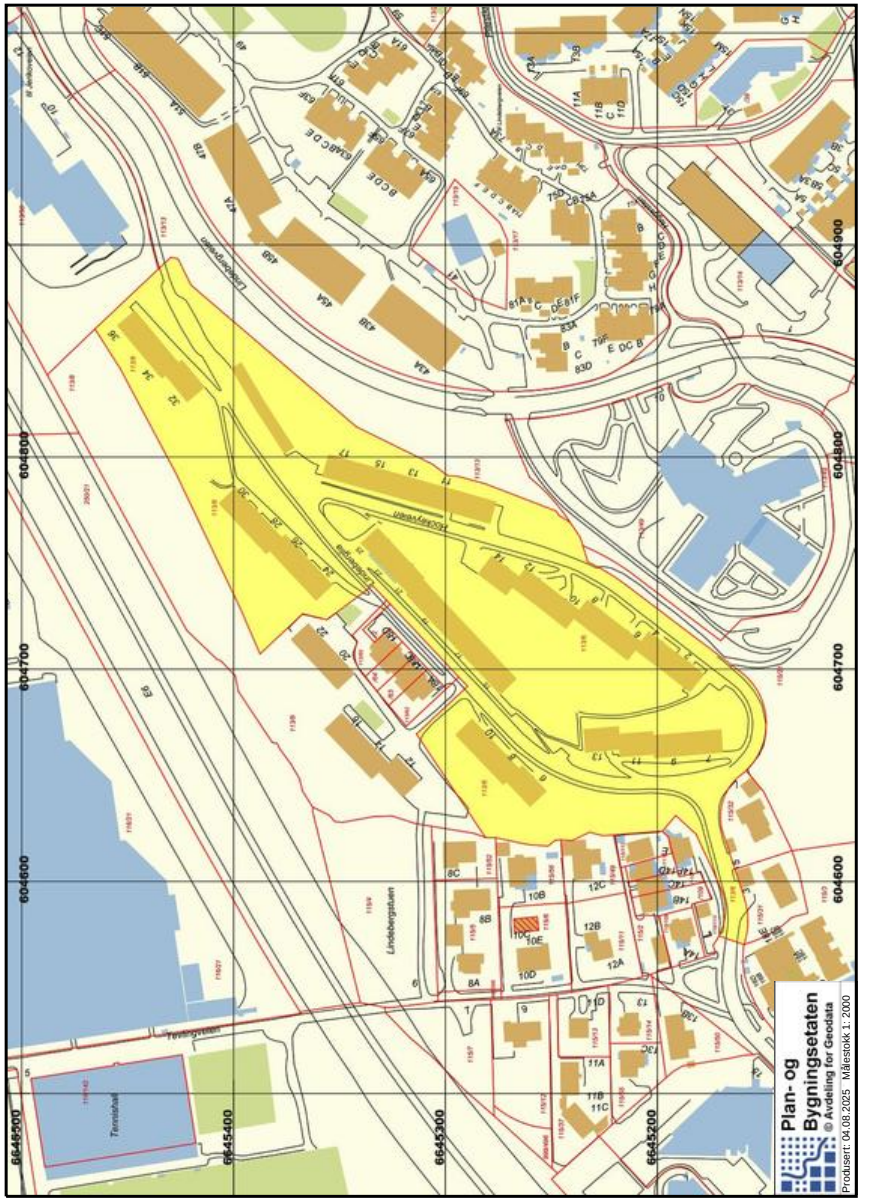
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

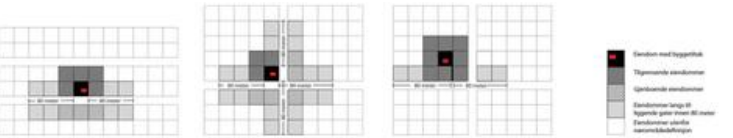
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. ”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

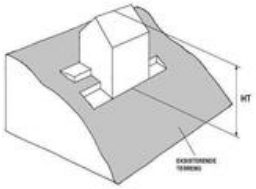
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

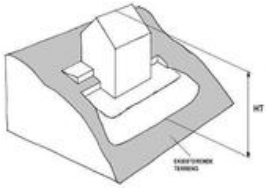
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vannggjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-1310

Reguleringsplan for Lindeberglia (Vei 3452), forbindelsesvei mellom Tvetenveien og Hockeyveien, Oslo kommune

S-1310 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.05.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601289
Lovverk: PBL 1985 eller før
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

Oslo

S-610

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 113, bnr. 6 Lindeberg, Furuset, Oslo

Vedtaksdato: 06.10.1955
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195501379
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter til bebyggelsesplan for gnr.113, bnr.6, Lindeberg, vedtatt av byplanrådet senest i møter 15/9.1953 (sak 516/53) og 14/12.1954 (sak 862/54).

§ 1. Arealet skal bebygges med blokker utført av brannfaste materialer.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Blokkene skal oppføres i 3 etasjer. Nøyaktig gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med byggeanmeldelse. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 7. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 8. Gjerde er bare forutsatt oppsatt langs Strømsveien.

§ 9. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

§ 10. Vegetasjonen bevares i den utstrekning det er mulig. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget minst i målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren.

§ 11. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk.

§ 12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder såvel bygningsloven som de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-4450

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, Alternativ 2, for Tevlingveien 16, Lindeberg, som reguleres til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau, annet veiareal.

Vedtaksdato: 17.06.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200607814
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200607814

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TEVLINGVEIEN 16, GNR. 115, BNR. 3 M. FL. ALTERNATIV 2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200607814, datert 14.08.2008, revidert 02.03.2009.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau, annet veiareal

§ 3. Utnyttelse
Maks %-BYA= 24 %. Parkeringsplasser på terreng medregnes i %-BYA med 18 m^2 pr plass.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser og maksimale møne-/gesimshøyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller under bebyggelsen skal ligge innenfor grense for underjordisk anlegg. Utvendige trapper og balkonger tillates oppført inntil 1,5 m utenfor byggegrenser. Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg m.m. tillates inntil 1,5 m over tillatt mønehøyde.
Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet, i angitte høyder.

§ 5. Utforming
Leiligheter skal være tosidig belyst. Unntak er leiligheter i underetasje som vender mot stille side. Alle boenheter skal ha en stille side og skal minst ha ett soverom mot stille side. Boenheter skal utformes med balansert ventilasjon. Støyskjermer skal utformes slik at hensyn til utsyn ivaretas.

§ 6. Leilighetsfordeling
Det kan etableres inntil 41 boenheter hvorav maks 2,5 % leiligheter fra 30-40 m^2 BRA, maks 42,5 % leiligheter fra 40-50 m^2 BRA og minimum 55 % leiligheter fra 50-75 m^2 BRA.

§ 7. Avkjørsel
Avkjørsel skal være til Tevlingveien som vist med piler på plankartet. Avkjørsel tillates opparbeidet i 5 m bredde.

§ 8. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng og eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m^2 pr. leilighet for leiligheter som er mindre enn 55 m^2 BRA og 100 m^2 pr. leilighet som er større enn 55 m^2 BRA.

§ 11. Støy
Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyskjerm som vist på reguleringskartet. Støyskjerm som vist på reguleringskartet skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

S-4450

§ 13. **Rekkefølgebestemmelser**

Tevlingveien og gang- og sykkelvei fra krysset Lindebergåsen/ Tevlingveien til og langs eiendommen skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SE 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.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AWH3389
Matrikkel: 301-113/6/0/110
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Zafar Iqbal



Adresse:
Lindeberglia 17,
1069 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-01-11
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-01-11
NELFO Risikovurdering R1 (Arbeider ifbm oppussing)	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2023-07-03
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Arbeider ifbm oppussing)	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2023-07-03
NELFO Sluttkontroll R1 (Arbeider ifbm oppussing)	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2023-07-03

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 64-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lindeberglia 17 1069 OSLO

Betegnelse: Gnr 113, bnr 6, snr 110 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no