

Lindeberglia 6



Velkommen til

Lindeberglia 6



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Lindeberg

Lys og gjennomgående selveier - Nyoppusset bad 2023 - Fyring og varmtvann inkl. - Balkong - Grønne omgivelser

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	434 824,-
Omkostninger	85 950,-
Totalpris	3 470 774,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 461,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lindeberglia 6 - en lys og gjennomgående selveierleilighet i tredje etasje. Her bor du skjermet mot felles grøntareal, samt med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon og ikke minst Ikea. Det er utgang fra stuen til nordvestvendt balkong på 4 kvm med langstrakt utsyn til deler av Groruddalen.

Høydepunkter:

- Boligen ligger høyt og fritt med langstrakt utsikt
- Frodige grøntarealer rundt boligen
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Nordvestvendt balkong
- Nyoppusset bad i regi av sameiet fra 2023
- Ny kjøkkeninnredning 2018
- Nye vinduer og balkongdører fra 2018
- Mulighet for å enkelt etablere ett soverom til
- Gode oppbevaringsmuligheter i to boder (kjeller og loft)
- God intern beliggenhet med kort vei T-bane, dagligvarebutikk og marka

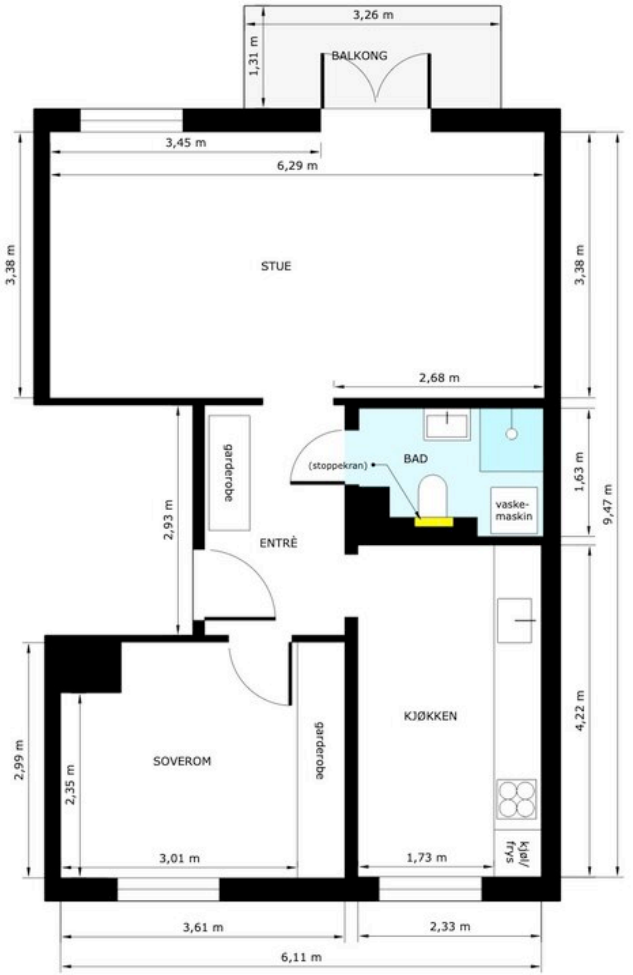
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 3 kvm.

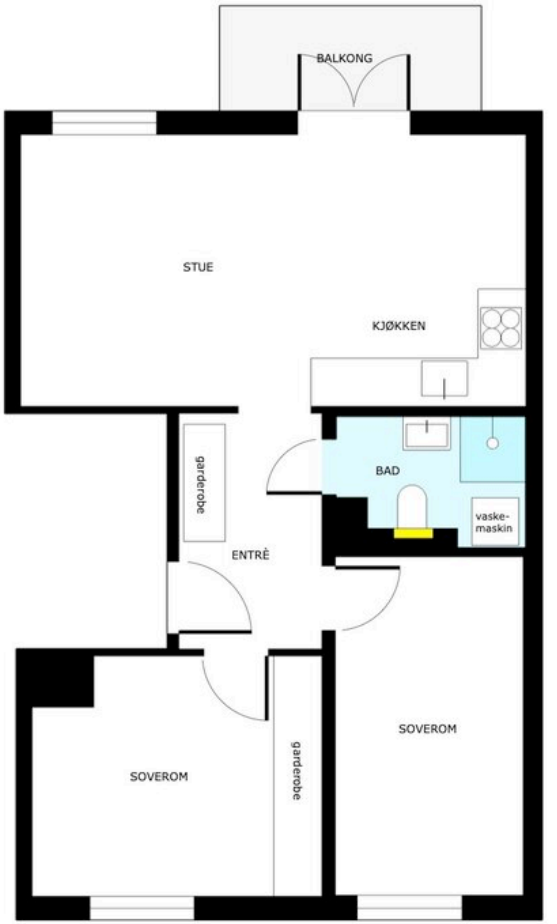


GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning

(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning






























Informasjon

Lindeberglia 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0155/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lindeberglia 6, 1069 OSLO
Gnr 113, bnr 6, snr 153 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sindre Osmundsen Rasmussen

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
434 824,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 384 824,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 470 774,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 483 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 53 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

3. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 5 kvm gulvareal.

Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.

Standard

Stue: Nye gulv i stue og nymalte og helsparklete vegger i 2020. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Klassisk og stilren kjøkkeninnredning fra 2018. Laminat på gulv. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin (ny i 2025), stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap (ny i 2019) og mikrobølgeovn (ny i 2022).

Soverom: Soverommet ble pusset opp i 2022 (helsparklet og malt vegger + ny garderobeløsning). Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2023. Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc. I forbindelse med renovering av bad i 2023 har alle vannrør i leiligheten nå rør-i-rør-system og kjøkkenet har automatisk vannstopper. I tillegg ble alle rør i blokken skiftet ut.
Stue, soverom og kjøkken fikk helt nye radiatorer, noe som også var del av fellesprosjektet.

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

Bygningsdeler med TG2:
Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk:
Oppsummering:
Fremlagt dokumentasjon:
-2022: Arbeider på bad (trygg elektro as)
-2022: Arbeider på soverom, stue og kjøkken (elektriker gruppen)
-2023: Stikkontakt kjøkken (elektriker gruppen)
-2019: Lys kjøkken m.m. (El-kraft elektro as)
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.
Anbefalte tiltak:

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Oppvaskmaskin (ny i 2025), kjøleskap, komfyr, ventilator og mikrobølgeovn på kjøkken. Vaskemaskinen på bad. Garderobeskap på gang og soverom.

Tørketrommel medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene (a-konto). For øvrig opplyser selger å ha et årlig strømforbruk på 3752 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sameiet har oppvarming og varmt vann fra eget varmeanlegg. Varmeanlegg ble oppgradert og radiatorer byttet i 2022. Anlegget er ombygget til å utnytte

jordvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 461,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann (a-konto, bergvarme), bredbånd/kabel-tv (grunnpakke fra Telia), vaktmestertjenester/snømåking, trappevask, gårdsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld og kommunale avgifter.

Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Hver enkelt beboer kan selv velge å oppgradere grunnpakken for å få høyere hastighet eller tilgang til flere strømmetjenester eller kanaler.

Sameiet har nylig innført a-konto-ordning hvor varmtvann og oppvarming skal avregnes for hver enkelt leilighet. I den forbindelse er det planlagt at beboerne skal få tilgang til en tjeneste hvor man kan følge med på eget forbruk som rapporteres av målere i leiligheten.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Furuset Sameie, orgnr. 971434732

Om sameiet

Furuset Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971434732, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Sameiet består av 209 seksjoner. Furuset Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Alpha revisjon AS.

Furuset sameie eier to leiligheter, i Hockeyveien 11 og Lindeberglia 21, som leies ut og gir årlige inntekter på ca. 230 000,- til sameiet.

Fyring/varmtvann:
Radiatorer har en liten måler installert. Dette er fordi det er tiltenkt måling av forbruk av varmtvann. Samme gjelder vann inn til leilighet.

Vaskeri:
For å bruke fellesvaskeriet må man ha vaskekort. Dette kjøpes kontant eller via Vipps på styrevakta. For å bruke vaskeriet må man reservere tid på forhånd.

Det ble under tidligere årsmøte tatt opp forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Det ble vedtatt at forslaget blir satt på vent inntil videre.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023: Oppussing av oppgangene
2021: Baderomsrehabilitering. 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 (Palmgren AS)

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 434 824,- pr. 18.03.2025

Sameiets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208311921
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 3 067 546,00
Innfrielsesdato: 30.03.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208311948
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 103 422 221,00
Innfrielsesdato: 30.03.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 6 578,- pr. 31.12.2024

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

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.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 90170122

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lindeberglia 6 ligger i et fredelig og barnevennlig boligområde på Lindeberg i Oslo. Her er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av gode fasiliteter og servicetilbud. Boligen ligger grønt til, men samtidig svært sentralt til med nærhet både til sentrum og populære Østmarka. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og rekkehus. Her finner du alt fra Verdensparken på Furuset til idrettsanlegg m.m.

Boligen har kort avstand til dagligvarebutikker og kjøpesentre. I gangavstand har man to Kiwi-butikker og en Coop Extra. Ønsker man ytterligere servicetilbud er Alnasenteret landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter. Kort vei også til IKEA og Tveita Senter hvor du kan finne alt av interiør og møbler. Lindeberg nærsenter ligger rett i nærheten med butikk og restaurant. Rundt Lindeberg T-bane har man også legesenter og tannlege.

Området har meget gode kollektiv-forbindelser. Leiligheten ligger midt mellom stasjonene Lindeberg og Trosterud på T-banens linje 2. Flybussen er aller nærmest og kan gås til på 5 minutter. I tillegg har man en rekke bussruter 110 og 300 som tar en til sentrum i ekspressfart. Linje 100 som man kan ta både til Oslo og Lillestrøm. Linje 66 som er fin hvis man skal et annet sted i Groruddalen. Linje 79 hvis man skal ned mot Lambertseter/Nordstrand. Linje 25 hvis man skal mot Kjelsås og Sognsvann. Man kan også ta bussen noen få stopp, og ta toget videre fra Grorud stasjon.

Kort vei til Østmarka med mange turmuligheter og skiløyper. På Lindeberg ligger Jerikobakken slalåmbakke som er populær både blant barn og nybegynnere. Lutvann er en kort tur unna, og tilbyr bademuligheter. I området ligger også Nordre Lindeberg gård, en hyggelig besøksgård for barnefamilier. Av idrettsanlegg ligger Furuset idrettspark med kunstgressbane og Cricket-bane rett ved siden av IKEA. På samme sted ligger også Furuset Tennis hvor man enkelt kan leie tennisbane både utendørs og innendørs. Her kan man også leie bane for padel-tennis.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for boligblokk datert 1957, samt arkivkort (uattestert) for boligblokk datert 1955. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for modernisering av baderom og varmeanlegg datert 2024. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Saksnummer 202015413: Strømsveien 303 mfl. - Utarbeiding av planforslag.

I gjeldende reguleringsplan fra 2009 ble det lagt opp til å omrokere Furuset idrettspark og IKEAs varehus. Den gjeldende planen ble vurdert til å ikke være realiserbar bl.a. som følge av dårlige grunnforhold vest på planområdet. Ved all endring på området i dag må det derfor søkes disp. fra arealformål i gjeldende plan. Dette legger begrensninger for både idretten og IKEAs utvikling. Forslagstiller ønsker derfor ny detaljregulering basert på eksisterende bruk. Dette vil muliggjøre utvikling av både IKEA og idrettsanleggene i sammenheng med omkringliggende områder, og lokalmiljøets behov. I forbindelse med ny detaljreguleringsplan ønsker forslagsstiller å utvide eksisterende varehus. IKEA Furusets virksomhet er i dag fordelt på tre bygg. Utvidelse av varehuset i Strømsveien 303 muliggjør en samling av de tre byggene til et mer energieffektivt bygg. Dette vil redusere transportbehovet for både varer og kunder betraktelig.

Iht. Plan- og bygningsetaten er planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel og ønsket utvikling av området. Planforslaget følger ikke opp kommuneplanens bestemmelse om krav til felles planlegging, og bidrar ikke til en helhetlig og god utvikling innenfor planområdet. Plan- og bygningsetatens tilbakemeldinger fra område- og prosessavklaringen og forutsetninger i oppstartsmøtet er ikke fulgt opp. Plan- og bygningsetaten avslår derfor å fremme reguleringsplanen for videre behandling, og vil ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/113/6/153:
11.11.1954 - Dokumentnr: 14720 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1954 - Dokumentnr: 15514 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1955 - Dokumentnr: 595 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1955 - Dokumentnr: 596 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1955 - Dokumentnr: 1806 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1955 - Dokumentnr: 2755 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1955 - Dokumentnr: 11948 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1955 - Dokumentnr: 12454 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1955 - Dokumentnr: 13343 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1955 - Dokumentnr: 13344 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1956 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1956 - Dokumentnr: 7859 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1958 - Dokumentnr: 14617 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1965 - Dokumentnr: 9463 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1969 - Dokumentnr: 2525 - Erklæring/avtale
VEDR. FRYSEBOKSHUS

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37948 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:108
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1983 - Dokumentnr: 18643 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 153
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/16167
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 203 SEKSJONER

07.10.2005 - Dokumentnr: 66859 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 153
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/16167

07.10.2005 - Dokumentnr: 66859 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 153
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/16403

25.09.2009 - Dokumentnr: 714454 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 153
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/16403

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

Overtakelse skjer 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.

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. 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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lindeberglia 6

Lindeberglia 6

Nabolaget Lindberglia - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 4.9 km

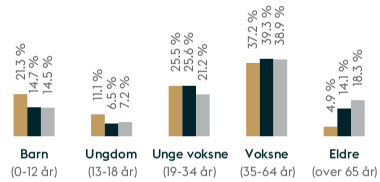
Offentlig transport

Radisson Blu Alna Linje FB5A, FB5B	5 min 0.4 km
Lindeberg Linje 2	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Lindebergskogen barnehage (1-5... 54 barn	6 min 0.4 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage... 62 barn	7 min 0.6 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 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 52/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Stubberudmyra	6 min
Lindebergåsen	8 min
Fresh Fitness Lindeberg	11 min
Fresh Fitness Haugerud	18 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

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

Lindeberglia 6
1069 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 56 m^2
BRA-i: 53 m^2

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	2

Supertakst
GNR: 113 BNR: 6 SNR: 153
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Lindeberglia 6
1069 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28978

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Fremlagt dokumentasjon:
-2022: Arbeider på bad. (trygg elektro as)
-2022: Arbeider på soverom, stue og kjøkken. (elektriker gruppen)
-2023: Stikkontakt kjøkken. (elektriker gruppen)
-2019: Lys kjøkken m.m.. (El-kraft elektro as)

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

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

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2025	**25.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Osmundsen Rasmussen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Lindeberglia 6, 1069 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	113	Bruksnr:	6	Festenr:	
Seksjonsnr:	153	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1956**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

3. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og stålplate på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Fils på gulv og fils på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Vinduer og balkongdør skiftet. Ytterdør skiftet.	Nei
2018	Kjøkken pusset opp.	Nei
2023	Bad pusset opp i regi av samelet.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
3. etasje	53	53	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**56**	**53**	**3**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	0	5
Totalt m²	**5**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	53	53	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**56**	**53**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 5 kvm gulvareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 246 cm i stuen.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,2 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 105 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Gulvet har avrenning i front.

Rekkverk av glass og stål.

UTKAST

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2018. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db38.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 5 mm, 7 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

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

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i 2023.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.7 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-2

Fremlagt dokumentasjon:
-2022: Arbeider på bad. (trygg elektro as)
-2022: Arbeider på soverom, stue og kjøkken. (elektriker gruppen)
-2023: Stikkontakt kjøkken. (elektriker gruppen)
-2019: Lys kjøkken m.m.. (El-kraft elektro as)

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

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

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen merknader.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spjeventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under). KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse (FDV) av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

UTKAST

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rasmussen, Sindre Osmundsen	9578-5997-4-3053314	2025-03-24 20:56:27

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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindeberglia 6, 1069 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sindre Osmundsen Rasmussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2018

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

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: Bad totalrenovert i regi av sameiet i 2023. Skiftet alle rør, etablert membran og varmekabler med mer. Arbeid utført av Sans Bygg, elektrisk av Trygg Elektro.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran på gulv og vegg. Helt nytt sluk ble også etablert. Arbeid utført i regi av sameiet i 2023. Arbeid utført av Sans Bygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjonen er lastet opp i boligmappa. I tillegg er dokumentasjonen tilgjengelig på sameiets side på Vibbo.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden på blokka ble pusset opp i regi av sameiet i 2020. I dette arbeidet ble også dekket på balkongene reparert og fornyet, samt at balkongene fikk nye rekkverk. Arbeidet ble utført av Alliero. Rett før jeg flyttet inn i 2017/2018 ble også alle vinduene skiftet ut i regi av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe arbeid knyttet til dette.

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av bad i regi av sameiet i 2023 ble det lagt opp nye kurser for vaskemaskin og tørketrommel, samt installert spotter i tak og varmekabler. Dette arbeidet ble utført av Trygg Elektro. I tillegg har jeg fått gjort mindre elektriske arbeider i alle rom. Satt inn lamper i stue og soverom, samt skiftet alle lysbrytere til dimmere. Enkelte stikkontakter byttet ut. Hadde også en jordfeil på kjøkkenet som jeg fikk rettet opp. Disse mindre arbeidene har blitt gjort gradvis i hele eieperioden. Har brukt firmaene El Kraft Elektro AS og Elektrikergruppen AS for disse arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at anlegget har blitt kontrollert.

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: Alle rør i blokka både for forbruksvann, avløp og varmeanlegg ble skiftet ut i regi av sameiet i 2023. Arbeidet utført av Sans Bygg. Etablert rør-i-rør og automatisk vannstopper i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Her antar jeg at eiendommen har offentlig vannforsyning og avløp.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet hadde tidligere en nedgravd oljetank. Denne har styret opplyst at har blitt gravd opp og sanert på ordentlig vis.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har inngått avtale med varmeleverandør Dråpe. Disse har investert og installert nye varmesentraler i alle blokkene. Disse varmesentralene benytter bergvarme, dermed var det en periode arbeider med å bore bergvarme-brønner på hele eiendommen. Inngangsdøren ble skiftet ut i 2018 i regi av sameiet. (faglært) Pusset opp soverom (vegg og ny garderobeløsning) i 2022. (egeninnsats) Kjøkkenet ble pusset opp rett før jeg overtok i 2018. Jeg har i ettertid installert nytt kjøleskap, mikrobølgeovn, lys over benk og ny oppvaskmaskin. (nødvendig elektrikerarbeid knyttet til disse tingene gjort av faglært fra Elektrikergruppen AS)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette har blitt gjort.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det gamle badet (før 2023) var ikke tett og hadde en liten lekkasje. Dette hadde over tid medført fuktskade på vegg i stue i tilknytning til bad. Vegg og gulv i stue ble derfor revet opp, alt ble tørket og stuen pusset opp. Dette var en forsikringssak, og arbeidene ble utført av firmaer hentet inn av forsikringsselskapet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe. Leiligheten har ikke ildsted.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe

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

Beskriv: Var jordfeil på kjøkkenet. Elektriker fra Elektrikergruppen AS identifiserte kilden til feilen og fikset denne.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Beskriv: Lekkasje fra det gamle badet (før 2023) som beskrevet i punkt 11.

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

Beskriv: Som nevnt i punkt 11 og 17 var det fuktskade på vegg i stue i tilknytning til bad. Denne fukten medførte også tilstedeværelse av mange sølvkre. Sølvkreene i og rundt denne veggen forsvant da veggen og gulvet ble tørket og reparert av fagfolk innhentet av forsikringsselskapet. Sameiet har også mottatt nabovarsel om at AntiPest skadedyrkontroll er engasjert for å bekjempe rotter/mus i nærområdet, med utplassering av åtestasjoner. Viktig å påpeke at dette er i området. Har ikke observert noen tegn på slike skadedyr i selve blokka.

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

Beskriv: Gammel sentralfyr var ustabil. Nytt varmeanlegg installert i 2024 løste alle disse problemene, og leiligheten har nå stabil og god varme. Vifte på kjøkken var tidligere koblet rett på ventil i vegg. Dette førte til ubalanse i ventilasjonen i leiligheten hver gang man brukte vifta. Dette ble rettet opp ved å installere vifte med kullfilter som sender lufta ut i rommet igjen.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil, og har heller ikke vært noen feil på det som står i leiligheten nå.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke hva forsikringsselskapet utarbeidet i forbindelse med skaden nevnt i punkt 11.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere oppmåling og tilstandsvurdering ble gjort av forrige eier da leiligheten ble solgt til meg i 2018. Jeg har fremdeles noe av dette materialet.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

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

Ja

Beskriv: Sameiet har nettopp endret på måten vi betaler for varmtvann og oppvarming. Man har startet å måle forbruket til hver leilighet, slik at man kunne innføre en A-konto-ordning for betaling av dette med avregning. Dette er såpass nytt at jeg har begrenset kjennskap til hvordan man får tilgang til å se sitt eget forbruk, og hvordan avregningen vil slå ut for denne leiligheten. Men vi har blitt lovet at det skal bli mer rettferdig enn det var, og kanskje også billigere, men jeg vet ikke enda.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle de store prosjektene er ferdige, og fellesutgiftene skal nå være stabiliserte, er det vi har fått beskjed om fra styret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret informerte for en stund tilbake at en gammel oljetank med lekkasje ble fjernet og sanert på ordentlig vis. Utover dette vet jeg ikke noe mer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommer ikke på noe utover det som allerede er nevnt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0155/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rasmussen, Sindre Osmundsen	2025-03-24

Identifikasjon

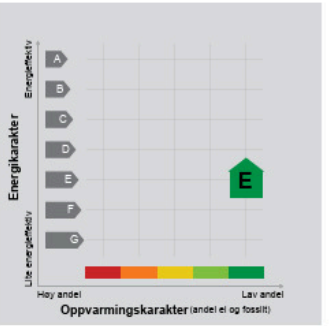
bankID Rasmussen, Sindre Osmundsen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergia 6
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	153
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80263104
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-94345
Dato	19.03.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lindeberglia 6	80263104	H0302	153	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	115,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	14,7 kWh/år
Pumper	2,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	191,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 437 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	215,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 986 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	215,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 437 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 180 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 256 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 437 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,4 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0155/25 . Vår ref.: 2414-1-153 Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furuset Sameie
Organisasjonsnr:	971434732
Seksjonseier:	Rasmussen, Sindre Osmundsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	153
Adresse:	Lindeberglia 6, 1069 OSLO
Seksjonsnummer:	153
Gnr.	113
Bnr.	6

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90170122.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Boligselskapet har et lån i OBOS Banken, lånenr. 9820.74.97096 som er tatt opp ifm. større rehabilitering, jf. ekstraordinært årsmøte 09.02.2016. Se også historikk. Lånerammen er p.t. på kr 110.000.000 og hele lånerammen er ikke fordelt. Pr. august 2023 er kr 100.000.000,- av lånerammen utbetalt og fordelt. April 2024: Hele lånerammen, totalt kr 109.500.000,- er nå utbetalt og fordelt. Henvendelse om forsikringsskade rettes til styret. Garasje: det er kun gateparkering i sameiet. Nøkler til ytterdører og fellesområder bestilles via styret. Postkasse nøkler og postkasser skilt bestille her: E-mail: salg@servicegruppen.no merket med (X1234). Skilt til ringeklokken bestilles av vaktmester. Boligselskapet har igangsatt en våtromsrehabilitering. Første runde ferdig med beboerinformasjon for blokk 2 og 3. Hockey veien 2-14 og Hockeyveien 11-17. generelle spørsmål vedrørende prosjektet ta kontakt med Sansbygg: Marcin Socki, M +47 967 533 98, epostadresse: marcin@sansbygg.no Melding om eierskifte sendes furusetsameie@styrerommet.no, i tillegg til oef@obos.no. Felleskostnadene øker med 15% 1.1.2023 og 1.7.2023 (tot. 15%) som følge av den pågående utskifting av sanitær og varmeanlegg, kommunale avgifter, økt rente og generell prisøkning. Fra samme dato fjernes kategorien for lån og slåes sammen med felleskostnadene. Begge deler er iht. eierbrøk. Styret har vedtatt på styremøte 28.09.2022 å fjerne kategorien 143 for lån fra 1.1.2023 og slå beløpet sammen med felleskostnadene fra samme dato iht. fordelingsnøkkelen Fasader, balkong, vinduer, dører er utført rehabilitert. Våtrom og radiatorer rehabiliteres i 2023. Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208311921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	3 067 546,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208311948
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	103 422 221,00
Innfrielsesdato:	30.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 461,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 461,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	581,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 859,-
Annen formue:	6 578,-
Gjeld:	436 054,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208311921
Restsaldo:	12 524,78
Kapitalkostnader:	88,61

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208311948
Restsaldo:	422 300,05
Kapitalkostnader:	3 014,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 434 824,83,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sølvi Furulund, e-post: furusetsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: furusetsameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
18. april 2024 kl. 18:00, Festlokalet.

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. Endring av sameiets navn
8. Endring av styresammensetning og valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 forslåtte møteleder 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. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret og valgkomiteen

Styrets innstilling

Det foreslås samme styre honorar som tidligere 490 000 kr og ingen økninger.

Honorar for valgkomite settes til 5 000 kr per person i valgkomiteen.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes. Styrehonorar fastsettes til kr 490 000. Honorar for valgkomité fastsettes til kr 5 000 per person.

Sak 7
Endring av sameiets navn

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I med at vi ikke geografisk ligger på Furuset ønskes det at styret får godkjenning for å jobbe med navne endring på sameiet.

Styrets innstilling
Godkjenning for endring av navn

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes

Sak 8
Endring av styresammensetning og valgkomite

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifølge vedtekter skal styret bestå av 3 til 7 medlemmer.

Styret foreslår 1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer valgkomiteen.

Styrets innstilling
1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer i valgkomiteen

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteéns innstilling fremkommer som de fremlagte kandidater slik de er presentert.

Innstilling
1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer i valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Sølvi Furulund

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

- Rajinder Singh Powar
- Shabila Munawar Butt

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

- Bilal Ahmed Khan
- Faad Bin Saeed
- Kenneth Mathisen
- Sohan Lal Sharma

Sak 10
Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Syed Shabbir Hussain

- Zafar Iqbal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Kåring	Lindeberglia 10
Styremedlem	Mohammad Afzal	Hockeyveien 4
Styremedlem	Sølvi Furulund	Hockeyveien 11
Styremedlem	Tommy Jens Juul	Sigurd Hoels Vei 61
Styremedlem	Rajinder Singh Powar	Lindeberglia 7
Varamedlem	Shabila Munawar Butt	Lindebergveien 51 B
Varamedlem	Bilal Ahmed Khan	Astrids Vei 17
Varamedlem	Kenneth Mathisen	Lindeberglia 30
Varamedlem	Sohan Lal Sharma	Rastaveien 10 B

Valgkomiteen

Syed Shabbir Hussain	Garver Ytteborgs Vei 103
Zafar Iqbal	Lindeberglia 17
Sheryar Mirza	Lindeberglia 24

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Hockeyveien 2 med kontorvakt hver onsdag mellom kl.18 og kl.19
Styret kan kontaktes på e-post furusetsameie@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Furuset Sameie
Sameiet består av 209 seksjoner.
Furuset Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971434732, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
113 6

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Furuset Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha revisjon.

Styret informerer

Vi har nå lagt bak oss en periode med avsluttende arbeide med baderomsrehabiliteringen og samtidig startet arbeidet med utbedring av varmeanlegget og oppussing av trappeoppganger i sameiet. Alfa Malermester A/S har fått jobben med å utføre oppussing av trappeoppganger. Varmeanlegget er det firma Dråpe og GTML som står for.

Hver blokk får sin egen sentral og det er gravd 35-40 brønner for å hente energi fra bakken. Arbeidet er ganske synlig og kunne høres godt. Styret renger med at begge prosjekter er ferdig senest mai. Det blir sådd gress og asfaltert på alle områder der det har vært graveaktivitet.

Det kommer inn henvendelser angående A-konto, vannforbruk på Vibbo.no og e-mail. Dette skal vi starte med når det nye varmeanlegget er oppe og går. Inntil da har vi ikke noe mer informasjon å dele om akkurat dette.

Det har til tider kommet inn meldinger om ikke fungerende varmekabler på bad og annet smått kosmetiske ting på bad. Det som går igjen, er at eiere ikke fulgt med på sluttbefaring og heller ikke sendt inn skjema på eventuelle mangler innen gitte frister. Stort sett har leietakere tatt kontakt og da har styret måtte gå til eiere som er intet anende om sin egen leilighet.

Styret har hatt saker hvor eiere ikke har gitt tilgang til leilighet innen frister som ble gitt i postkasse, oppslag og vibbo.no. Dette var i sammenheng med baderomsprosjektet. At arbeidere ikke kom inn i leilighet i tide førte til merkostnad for sameiet. Dette er blitt krevd av eiere og enkelte saker har vært utfordrende hvor eiere ikke er samarbeidsvillige og viser lite forståelse for egne feil og slurv. Dette er eiere som ikke følger med på noe, men krever mye for seg selv fra sameiet.

Fra siste årsmøte til nå har styret sittet tilgjengelig for beboere hver onsdag på styrerommet fra kl.18:00 til 19:00. Unntak har vært helligdager/ røde dager. Antall styremøter er 19, og antall andre møter er 9.

Furuset sameie har hatt utfordringer med stor vannsamling på offentlig vei ved Lindeberglia 10 og Lindeberglia 15-17. Her har det vist seg å være lekkasje på stikkrør fra sameiet. Vann og avløpsetaten har vært på stedet flere ganger og styret har også hatt eget lekkasjesøk. Kostnader knyttet til lekkasje har gått til Vann-og avløpsetaten, dette skal nå være i orden.

Dugnad ble utført forrige vår/sommer og det blir dugnad i år også. Dette er veldig kostbart og vi ser at beboere etter kun dager etter dugnad igjen plasserer søppel, hvitevarer, møbler etc. i fellesarealer på loft og i kjeller. Vi ser ingen løsning på dette fra tidligere erfaringer. I tillegg er det dessverre kun et lite mindretall av beboere som er med på dugnad. Styret deltar alle dager og søppelmengder som tas ut av blokkene er fortsatt i mengde 6-8 tonn. Honnør til alle som blir med på holde det ryddig og er med på dugnad.

Det har ikke vært særlige endringer i kontrakter eller nye leverandører av tjenester som sameiet bruker. Dette er noe styret ønsker å ta opp i arbeidsår 2024/2025.

Furuset sameie eier to leiligheter, i Hockeyveien 11 og Lindeberglia 21. Her er det inngått nye kontrakter da gamle var utdaterte og det måtte en juridisk prosess til for å få nye kontrakter med ny leie. I leiligheten i Hockeyveien var kjøkkenet veldig gammelt og det har blitt pusset opp. I Lindeberglia 21 har vi malt tak og malt vegger, med unntak fra baderom.

Styret har jobbet med saker relatert til husordensregler og div klager på naboer av beboere. Dette har løst seg ved skriftlig varsl og prat mellom beboere.

Det har helt siden de store prosjektene startet vært en samtale om antallet av styremedlemmer skal reduserer da sameiets vedtekter åpner for å være 3-7 personer i styret. Siden nyttår har styret stort sett vært 4 medlemmer på styremøter og tatt seg av styrearbeid, samtidig som styreleder har vært tilgjengelig og vært informert om alt som rører seg i sameiet. 4 personer i styret har fungert utmerket og vi har høstet god erfaring av å være 1 mindre i styret nå som de store prosjektene begynner å nærme seg slutten. Det er også videre vurdert om vi skal etter noen arbeidsperioder redusere antallet ytterligere, dvs 3 stk totalt i styret. Dernest er vurdering fra styret at antallet varamedlemmer også bør reduseres.

Styreleder Kim Kåring ønsker ikke å ta gjenvalg og samtlige styremedlemmer ønsker å takke Kim for en kjempegod innsats som styreleder i Furuset sameie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -2 244 835.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -2 244 835.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak for de resterende prosjektene. De store prosjektene som har pågått de siste årene har blitt gjennomført.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 734 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet bergvarme og oppussing av oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuset Sameie.

Lån
Furuset Sameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Post- og besøksadresse: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21 Bankgiro: Organisasjonsnr:
0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20 8397.05.05914 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 22.03.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
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 22.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	03/22/2024 06:54:46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 535 503	13 410 624	16 615 000	17 823 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	312 000	0
Andre inntekter	3	74 139	67 831	50 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 609 642**	**13 478 455**	**16 977 000**	**17 848 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 162	-71 162	-69 090	-71 163
Styrehonorar	5	-489 250	-489 250	-490 000	-490 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	0	-13 000	-17 000
Andre honorarer		-15 450	-15 450	0	-15 450
Forretningsførerhonorar		-223 413	-214 790	-225 000	-237 000
Konsulenthonorar	7	-20 978	-53 680	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-28 694 833	-32 816 034	-35 735 000	-5 734 000
Forsikringer		-937 612	-922 776	-980 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-2 240 046	-1 699 134	-1 942 000	-2 581 000
Energi/fyring		-3 341 254	-3 752 228	-3 700 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-949 698	-860 652	-900 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-2 308 626	-1 979 876	-1 848 000	-1 996 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-39 314 197**	**-42 875 031**	**-45 947 090**	**-16 437 113**
DRIFTSRESULTAT		**-22 704 555**	**-29 396 576**	**-28 970 090**	**1 410 887**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	132 877	125 051	92 000	118 000
Finanskostnader	12	-5 413 838	-1 947 663	-4 697 000	-6 632 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 280 961**	**-1 822 612**	**-4 605 000**	**-6 514 000**
ÅRSRESULTAT		**-27 985 516**	**-31 219 188**	**-33 575 090**	**-5 103 113**
Overføringer:					
Udekket tap		-27 985 516	-31 219 188		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	456 000	456 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**456 000**	**456 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173 887	229 693
Kundefordringer		18 011	0
Forskuddsbetalte kostnader		492 664	647 194
Andre kortsiktige fordringer	14	229	25 000
Driftskonto OBOS-banken		1 379 955	529 757
Sparekonto OBOS-banken		40 232	1 696 438
SUM OMLØPSMIDLER		**2 104 978**	**3 128 082**
SUM EIENDELER		**2 560 978**	**3 584 082**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-100 078 339	-72 092 823
SUM EGENKAPITAL		**-100 078 339**	**-72 092 823**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	98 289 503	64 471 401
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 289 503**	**64 471 401**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		171 416	160 451
Leverandørgjeld		3 448 608	11 027 213
Påløpte renter		586 767	17 840
Påløpte avdrag		143 022	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 349 813**	**11 205 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 560 978**	**3 584 082**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Furuset Sameie

Kim Kåring Tommy Jens Juul Rajinder Singh Powar

Mohammad Afzal Sølvi Furulund

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	16 298 142
Utleie seksjon 81 og 205	237 361
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 535 503**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	25 925
Husleie	3
Fakturering etter manglende tilkomst til seksjon	35 947
Nettinnbetalinger	3 980
Nøkler	360
Pant	24
Parkeringsleie	2 400
Utleie	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**74 139**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-71 162
SUM PERSONALKOSTNADER	**-71 162**

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 2022/2023, og er på kr 489 250.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 995 og gaver for kr 7 802, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 291
SKAJAA Arkitektkontor AS	-4 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 978**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-1 689 073
Sans Bygg AS	-25 670 753
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-27 359 826**
Drift/vedlikehold bygninger	-169 018
Drift/vedlikehold VVS	-161 992
Drift/vedlikehold elektro	-466 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-79 118
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 270
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-43 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 694 833**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 234
Vann- og avløpsavgift	-1 301 968
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-929 589
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 240 046**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-193 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 250
Driftsmateriell	-4 451
Vaktmestertjenester	-1 746 805
Renhold ved firmaer	-273 395
Andre fremmede tjenester	-19 895
Kontor- og datarekvisita	-4 631
Trykksaker	-2 631
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 014
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 797
Andre kontorkostnader	-21 265
Porto	-727
Gaver	-2 813
Bank- og kortgebyr	-4 739
Velferdskostnader	-37
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 308 626**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 864
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14 746
Kundeutbytte fra Gjensidige	102 522
Andre renteinntekter	951
SUM FINANSINNTEKTER	**132 877**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 413 262
OBOS-banken	-17
Renter på leverandørgjeld	-559
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 413 838**

NOTE: 13

LEILIGHETER

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	229
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**229**

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 26 år.

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	59 228 599	
Nedbetalt i år	1 710 197	
		-98 289 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-98 289 503**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90170122. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Baderomsrehabilitering	Baderomsrehabilitering og utskifting av alle rør er utsatt på pga covid-19. Styret håper å komme igang ultimo 2021.
2021	Platting for sokkeletasje	De som har leilighet på bakkeplan, og hvor det ikke er til sjenanse for andre beboere, får en platting. Oppstart våren 2021.
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.
2023	Oppussing av oppgangene	Blir først igangsatt når våtrromsrehab.er ferdigstilt. Estimert til 2023
2018	Vindu- og dørprosjektet	utskiftning av vinduer og balkong/terrassedører (Palmgren AS)

Protokoll til årsmøte 2024 for Furuset Sameie

Organisasjonsnummer: 971434732
Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Festlokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 27

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:
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

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret og valgkomiteen

Styrets innstilling
Det foreslås samme styre honorar som tidligere 490 000 kr og ingen økninger.

Honorar for valgkomite settes til 5 000 kr per person i valgkomiteen.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes. Styrehonorar fastsettes til kr 490 000. Honorar for valgkomité fastsettes til kr 5 000 per person.
✓ **Vedtatt.**

7. Endring av sameiets navn

Fremmet av: Styret

I med at vi ikke geografisk ligger på Furuset ønskes det at styret får godkjenning for å jobbe med navne endring på sameiet.

Styrets innstilling
Godkjenning for endring av navn

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes
✓ **Vedtatt.**

8. Endring av styresammensetning og valgkomite

Fremmet av: Styret

Ifølge vedtekter skal styret bestå av 3 til 7 medlemmer.

Styret foreslår 1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer valgkomiteen.

Styrets innstilling
1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer i valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteéns innstilling fremkommer som de fremlagte kandidater slik de er presentert.

Innstilling
1 styreleder og 3 styremedlemmer

2 varamedlemmer

2 medlemmer i valgkomiteen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sølvi Furulund

Følgende stilte til valg:
Sølvi Furulund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rajinder Singh Powar

Følgende stilte til valg:
Shabila Munawar Butt
Rajinder Singh Powar

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Suzan Abbas
Shabila Munawar Butt
Kim Kåring
Umar Sheikh Munir

Følgende stilte til valg:
Suzan Abbas
Shabila Munawar Butt
Bilal Ahmed Khan
Kim Kåring
Kenneth Mathisen
Umar Sheikh Munir
Faad Bin Saeed
Sohan Lal Sharma

10. Valgkomité

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karthiga SanthamuradiYousef Saad

Følgende stilte til valg:
Syed Shabbir HussainZafar Iqbal
Karthiga SanthamuradiYousef Saad

Sign.:

Møteleder: Mats Granby /s/

Prot.fører: Mats Granby /s/

Prot.vitne: 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'

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

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

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

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.

§ 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-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.

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 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.

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 uteærealene.

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

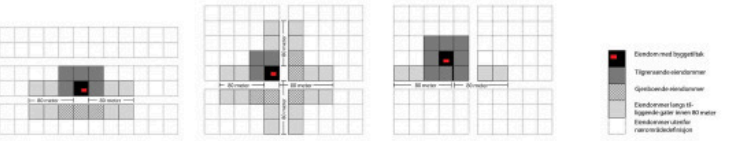
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

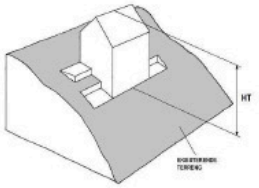
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

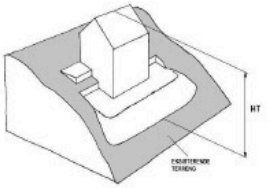
Følgende høyder tillates:

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 % vanngjennomtrengelige 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-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.

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:

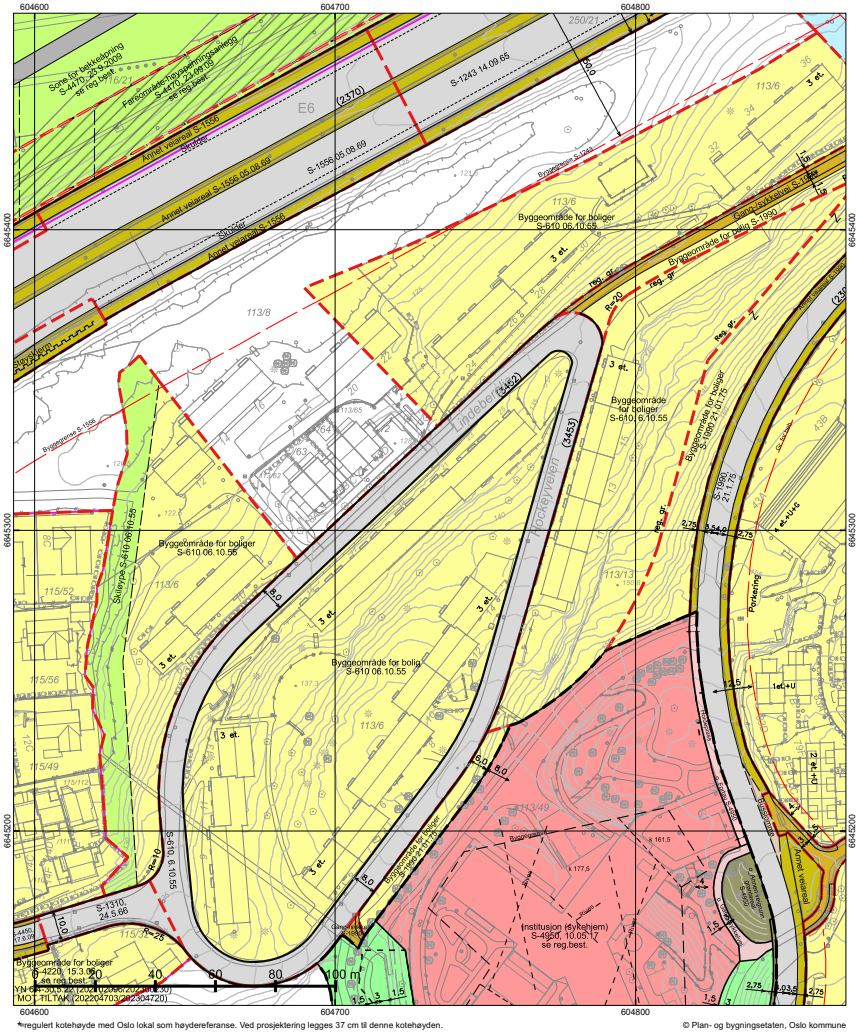
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

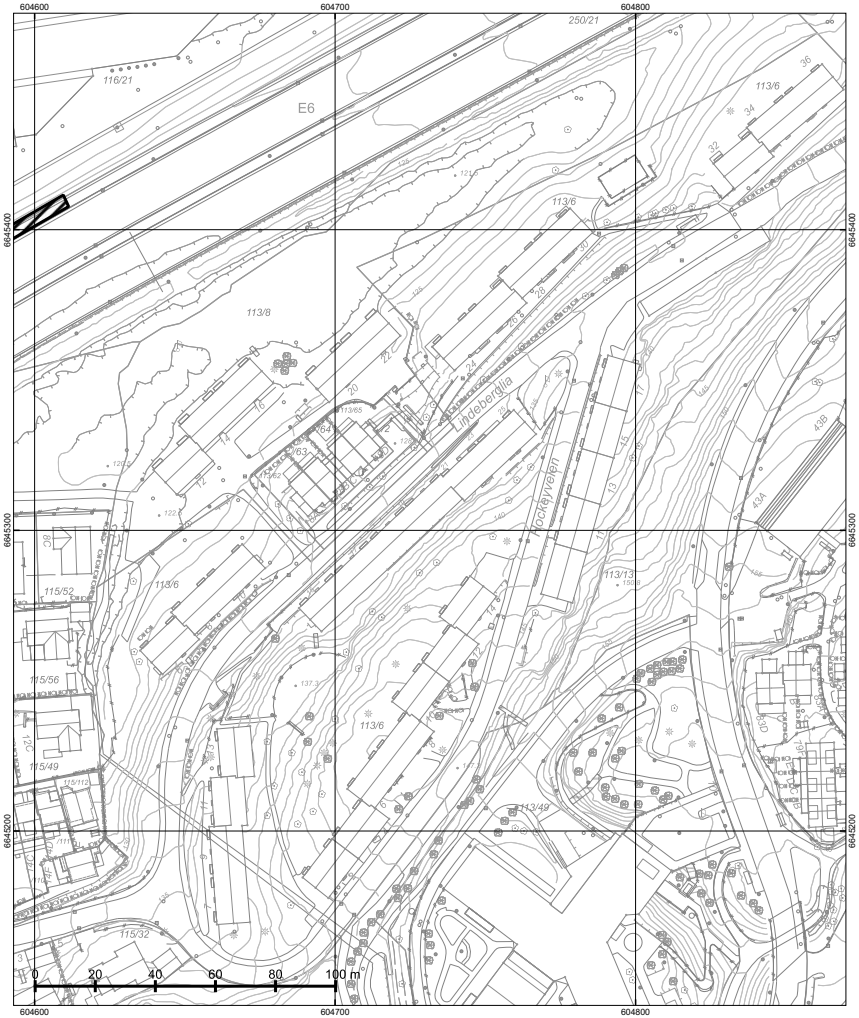
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


604600
604700
604800
6845400
6845300
6845200
Lindebergveien (3452)
Rockgyveien (3453)
Byggeområde for boliger S-610.06.10.55
Byggeområde for boliger S-610.5.10.55
Byggeområde for bolig S-610.06.10.55
Institusjon (sykehjem) S-4820.10.05.17 se reg.best.
Annet veiareal S-1556.05.09.69
Annet veiareal S-1243.14.09.66
Fortau S-1990.21.10.75
Gang-/sykkelveg S-1990.21.10.75
Skulpturpark S-4410.15.3.09
Byggegrense S-1243
Byggegrense S-1556
Byggegrense S-1990
Skulpturpark S-4410.15.3.09
Byggeområde for boliger S-4220.15.3.09 se reg.best.
Sone for bevaringsverdig bebyggelse S-4410.25.3.2009 se reg.best.
Fareområde-høyspenningsanlegg S-4410.23.09.09 se reg.best.
E6 (2370)
Støyskjerm
Støyskjerm
Støyskjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

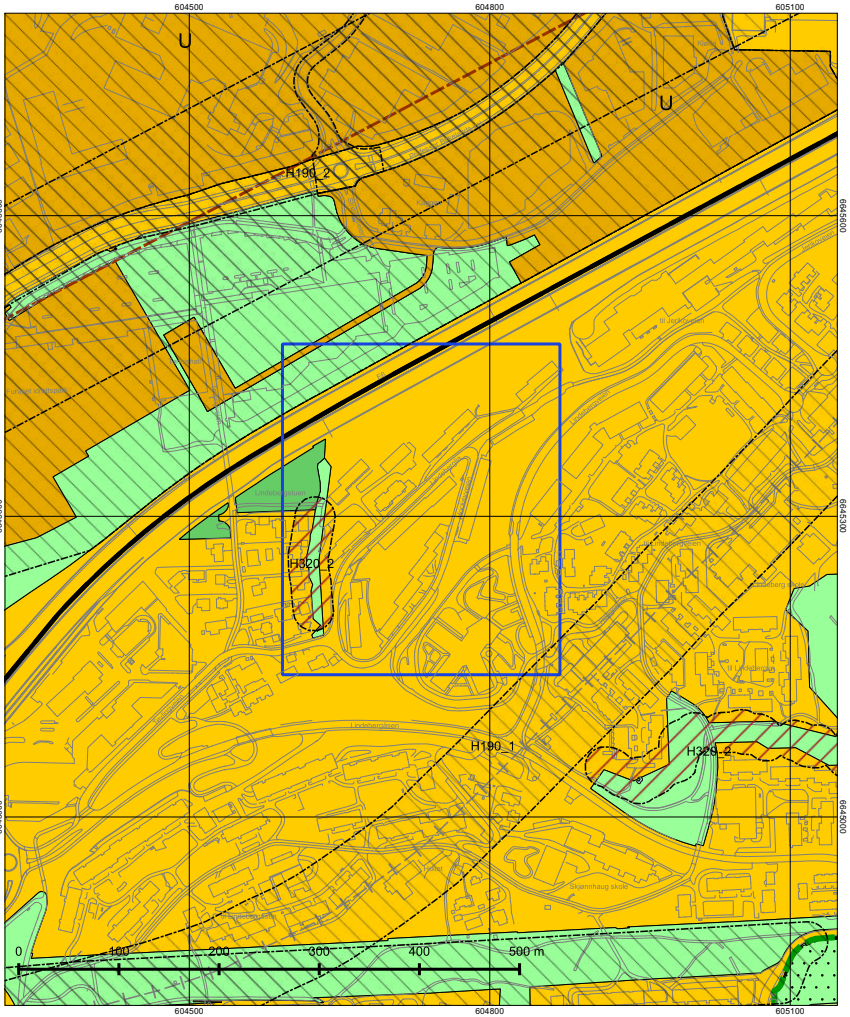
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139787/ 86507735
Deres ref.: 198026
Adresse: LINDEBERGLIA 6
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: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139787/86507735
Deres ref.: 198026

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202205857 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Katrine Støa	Dato: 14.02.2024

Adresse: LINDEBERGLIA 6 - 10
Tiltakshaver: FURUSET SAMEIE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 113/6/0/0
Søker: SANS BYGG AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Lindeberglia 6 - 10

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 202205857			
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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 41 72 00

Brukstillatelse.

Bolig/Forretningshus.

Arb. gnr. 113, bnr. 6. Blokk 5. | Matr.nr. 113, bnr. 6, bl. 5. 54/1/75.

Byggherre: A/L Furuset Borettslag,
v/ A/L Norske Boligbyggelags-
Landsforbund,
Kr. Augustgt. 6,
O s l o.

Arkitekt/ansvarlig: Siv.ing. Per Børsting,
Smålundveien 5,
Grorud.

Dato
22. mars 1957.

Innflytningsforbud tillates når mangler påpekt av helserådet i skriv av 1. mars 1957 er rettet. Helserådets skriv av nevnte dato vedlegges i avskrift. Ferdigmeldingen må avholdes snarest.

Byggningsinspektør
O. Amundsen.

O. Knutsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

113	6	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
Blokk 5		A/L Furuset Borettslag c/o Norske Boligbygg A/L Norges Landsforbund	A/L Norske Boligbygg Norges Landsforbund Kr. Augustsgt. 6	

ARKIV:
Tomt nr.: 6/10 til Vei 3452 Hundsbergveien
Parsell nr.: Sted:
Ferdigattest:

Veiattest: Dato / J.nr. / Bilag — Klokkatt. — Feieattest: 18/1-55 — Innhold: — Hageplan i orden: — Ukep. — Meldt ferdig: — Meldt mangler rettet: — Sendt Veisjefen: 13-5-54 17.1.55

Dato	J.nr.	Bilag	Innhold	Ukep.
5-54	1773	9/9	Våningshus 10 blg	6.54 Tens 15/5 — 1.4+7.8+11-13 +
			Vabovarsel	Vedl. Bl. 3 9/9 — Samt. kl. + bev. hjelmpl. Bygn. nr. 130
9/9 54	13657		Sw. rom kg m. 56 b/g	4/10-54 Tons 9/9 —
2/9 54	13893		Sw. kjøkken 56 b/g	20/10-54 Stg 8/10 —
24/9 54	14824		Sw. bad m. 56 b/g	22/10-54 Stg 1/11
			Anordn.	18/11-54 Stg pr Tons Bæsking (24/9) 26/10 —
12/10 54	15980		Sluk m. rist m. mask.	7/2-55
			Innflytting	Anstr. verdm
10/11 55	18735		Innflytting	Heller. 13/2. Stg 5/3 —
1/2-57	2839		Samflytting	Bunk 29/12
18/2-55	710		Varmeanlegg (4 blg)	10/3-55 Sign 21/2-55 —
			Vent. anlegg	Ferdigattest 21/2-99.
			(ferdig)	Hilsv. bix 28/10 Stg 1/12
			Jnr 1773-54	
22/12 57			Innflyttningstill. sendt ferdig	22/2-57 Vedl. bl. 1 Stg 26/10 Hilsv. bix 28/10 —
			Tillat anv. gjenst. arb.	20/12 54
			Jnv. Pst. Bæsking.	20/
			Piper	12 60
			Stikkr. mangler	15/361
			— " —	24/1062
			— " —	15/763
			— " —	20/11-66
			— " — " —	24/6-71

Dato	L.nr.	Bilag	Innhold	Ukep.	Forfall:
9/12 59			Rekv. fra BBL	Vedl. bl. 1	

Inspeksjon:

Påbegynt:	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
4/1 54	9/1 55	11/12. 59	Rent.

Betalt	Utstedt	L.nr.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
4/1 54	4/1-54	1123/54	3360	3.-	21.95 -
11/3 55	7/2-55	"	2247	55-	1325.-

Fellesv.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 8-0155/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lindeberglia 6 1069 OSLO

Betegnelse: Gnr 113, bnr 6, snr 153 (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