PRIVATMEGLEREN
INFINITA

# LINDEBERGÅSEN 14A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Likningsverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

## Lindebergåsen 14 A, 1068 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1976 | BRA-i: 100 m²

Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 07.04.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

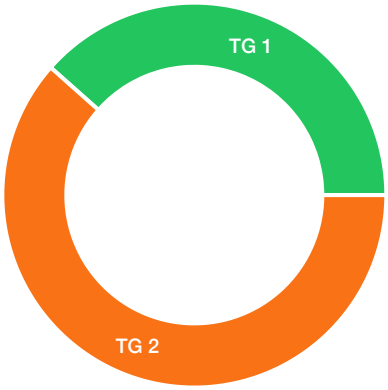
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




## TG 2 – Vesentlige avvik (8)

**Ventilasjon**
Kjøkkenets kullfilterventilator resirkulerer luften uten avtrekk til det fri.

**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**
Motfall på avløpsrør er registrert under vask og ved innredning i kjøkkenet.

**Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 3. etasje)**
Avtrekket i toalettrommet skjer uten mekanisk vifte, kun ved naturlig oppdrift.

**Sanitærutstyr (Bad - 3. etasje)**
Røranlegget i 3. etasje har økt slitasje og materialtretthet på grunn av alder.

**Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje)**
Sluket er over halvparten av forventet levetid, og membranens funksjon er usikker.

**Overflater (Bad - 3. etasje)**
Riss i flisefuger, krakkelering i fliser og svakt fall på gulvet observeres.

**Vinduer**
Vinduene fra byggeåret trenger økt vedlikehold og potensielt utskifting.

**Vannledninger**
Eldre vannrør har økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer.

## Helse, miljø og sikkerhet (2)

**Branntekniske forhold**
– Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

**Elektrisk anlegg**

– På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert 2000 og byggeår.

### Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene fra byggeår har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2000.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

---

## Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra 2000.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

## Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 7 mm.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i flisefugene.
  Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Det er observert krakkelering i fliser.
  Konsekvens: Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflater mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
  Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Utbedringer anbefales.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

### Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

### Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Toalettrom - 3. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og toalett.

### Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert motfall på avløpsrør under vask og ved innredning.
  Konsekvens: Motfall hindrer vannets selvrensende evne, som fører til at fett og matrester samler seg i røret. Over tid vil dette medføre gradvis tetting, sjenerende lukt og økt risiko for full stans i avløpet. Stillestående vann i rør som ikke er beregnet for konstant trykk, gir dessuten forhøyet fare for lekkasje og påfølgende fuktskader i kjøkkeninnredning og gulv. Tiltak anbefales.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: I bod.

### Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget på bad fra 2000.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

**Vurdering av registrerte avvik**

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

**Vurderte forhold og avgrensninger**

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av skrusikringer.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

# Arealer

## Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **102 m²** | **100 m²** | **2 m²** | **-** | **15 m²** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1976)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 2 m² | - | **2 m²** | - |
| 3. etasje | 100 m² | - | - | **100 m²** | 15 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **100 m²** | **2 m²** | **-** | **102 m²** | **15 m²** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 3. etasje | BRA-i: Toalettrom, Bod, Entré, Tre soverom, Kjøkken, Stue, Bad |

**Kommentar til arealberegning**

Kjellerbod er målt og avrundet til 2 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

---

## Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

## Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede, tapetserte, panel og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som krever tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

---

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ukjent årstall.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

---

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

---

## Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

**Konsekvens:** Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

### Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

**Konsekvens:** Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Lindebergåsen 14 A, 1068 OSLO**

Matrikkel: **301-115/62/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **79**

Eier adkomstdokumenter: **Peter-Schwen Munck (død)**

Hjemmelshaver: **ASKEN BORETTSLAG**

Kunde: **Jan Munck**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Jan Munck (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **13.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

**Owe Fagerlund Leret**
Bygningssakyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**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.

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

**Tilstandsgrad 2:** 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.

**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.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Asken Borettslag | | Vår ref.: | 86/34 | Fødselsdato eier: | 09.01.1945 |
| Lindebergåsen 14 A | | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 1068 OSLO | | Eiere: | Peter-Schwen Munck | | |
| Organisasjonsnr: | 950 740 957 | Andelsnr: | 79 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 761

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 5 316 |
| | Renter felleslån | 2 034 |
| Objekt: | VASKETILLEGG, 86/34 ( 100 - 34 ) | 150 |
| | BRENSEL, 86/34 ( 99 - 34 ) | 261 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 8 373

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 612 |
| | Felleskostnader | 5 316 |
| | Renter felleslån | 2 034 |
| Objekt: | VASKETILLEGG, 86/34 ( 100 - 34 ) | 150 |
| | BRENSEL, 86/34 ( 99 - 34 ) | 261 |

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 8 393

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 632 |
| | Felleskostnader | 5 316 |
| | Renter felleslån | 2 034 |
| Objekt: | VASKETILLEGG, 86/34 ( 100 - 34 ) | 150 |
| | BRENSEL, 86/34 ( 99 - 34 ) | 261 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 620 530 | Gjeld siste årsoppg.: | 620 530 |
| Klient ajourf. lån: | 76 402 870,42 | Klient gj. s. årsoppg.: | 76 402 870 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 152160536, RØROSBANKEN RØROS SPAREBANK

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 17.02.2026: 60 000 000

Andel av saldo: 487 310

Første termin: 30.11.2021Neste avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.05.2046 )

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juni 2026.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 1 179,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 42805109860, RØROSBANKEN RØROS SPAREBANK

7 Annuitet 365 dg, fast termin

Rentesats per 17.02.2026: 7.5% pa.

Saldo per 17.02.2026: 16 402 870

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Asken Borettslag | Vår ref.: | 86/34 | Fødselsdato eier: 09.01.1945 |
| Lindebergåsen 14 A | Type: | Borettslag tilknyttet | |
| 1068 OSLO | Eiere: | Peter-Schwen Munck | |
| Organisasjonsnr: 950 740 957 | | | |

## 3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 133 221

Mangler informasjon for terminberegning

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Per Øyvind Hansen |
| Adresse: | Lindebergåsen 16 D |
| Postnr/-sted: | 1068 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 91852744 |
| E-post: | leder@askenborettslag.no |
| Webside: | https://askenborettslag.no/index.html |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 620 530 | Andre inntekter: | 3 757 |
| Annen formue: | 138 201 | Utgifter: | 32 884 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 48 100 |
| Andelsnr: | 79 | Partialobligasjonsnr: | 79 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1976 |
| Gårds/bruksnr: | 115/60 |
| Bygningstype: | HB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 11583 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586828 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 06.02.1976 | SSBnr: | H0301 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Parkering: Parkeringssameiet Asken og Bjørka. P-plass i p-hus pliktig. Følger ikke leiligheten. Kontakt vaktmester i Asken, tlf 95484849 eller styreleder i parkeringssameiet. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Ansvar for oppsatte piper ligger hos den andelseier som har installasjonen. Nye eiere må informeres om dette.

Innkrevde renter på borettslagets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i året.

Overtagelsesdato på noen andelseiere er hentet fra den dato leiekontrakten ble undertegnet.

Oppvarming: Elektrisk. V.V. inkl. i husleie for blokker.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Asken Borettslag | Vår ref.: | 86/34 | Fødselsdato eier: | 09.01.1945 |
| Lindebergåsen 14 A | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 1068 OSLO | Eiere: | Peter-Schwen Munck | | |
| Organisasjonsnr: 950 740 957 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# ASKEN BORETTSLAG

Vedtatt med endringer på generalforsamlingen 23.05.2005.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at man sjenerer andre.

Vær oppmerksom på at husordensreglene er vedlegg til vedtektene.

## RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og på borettslagetes område fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Snekring/banking og boring er kun tillatt mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00, lørdag kl. 10.00 – 17.00. Snekring og boring er ikke tillatt søndager, andre helligdager eller offentlige fridager. Ved oppussing hvor snekring/banking og boring vil vedvare over en uke, skal naboer over, under og på begges sider varsles.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra naboer over, under og på begge sider.

## UTEAREALER I BORETTSLAGET

Det er ikke tillatt med ballspill på borettslagets område.

Grilling må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Grilling på balkonger er kun tillatt i.h.t. brannforskriftene og det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller andre kullgriller.

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

## HUSDYRHOLD

Hvis husdyr anskaffes eller medtas, skal melding om dette sendes til styret.

Husdyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område samt nærliggende parker/lekeplasser/idrettsbaner, ellers henvises til lov om båndtvang. Ekskrementer som husdyr måtte legge fra seg skal fjernes. Husdyr må ikke være til sjenanse for beboerne.

Følges ikke reglene, påtales forholdet av styret eller den styret bemyndiger. Ved flere brudd kan styret bestemme at andelshaver ikke lenger tillates å holde husdyr. Samtlige beboere er pliktig til å informere sine gjester om gjeldende regler for dyr som oppholder seg på borettslagets område.

## AVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere og søppelrom. Avfallet skal emballeres forsvarlig. Pappesker og lignende skal brettes sammen og legges i spesielle containere avsett for papir. Beboer skal følge borettslagets anvisninger for fjerning av større gjenstander og miljøavfall som maling og elektriske artikler.

## RENHOLD

Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med renhold av fellesarealer skal fordeles mellom beboerne eller settes ut på oppdrag.

Etter oppussing, flytting og byggeaktiviteter plikter beboer selv å rydde opp etter seg. Dette innebærer også renhold av fellesarealer.

## VASK OG LUFTING AV TØY

Fellesvaskeriene skal bare benyttes i tidsrommet:
Mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl.08.00 – 16.00.
Fellesvaskeriene skal ikke benyttes på søn- og helligdager, eller offentlige fridager som 1. og 17. mai.

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere, eller la andre enn lagets beboere benytte vaskeriet. Vasketur bestilles ved at man henger opp lås merket med oppgangsnummer og leilighetsnummer på låsetavlen i det vaskeriet man tilhører. Det er ikke tillatt med mer enn én lås pr. leilighet.

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

Tørking kan finne sted på balkonger etc. når det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Risting/lufting av tepper og ryer etc. ut fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

## MARKISER OG BLOMSTERKASSER o.l.

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l., er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Blomsterkasser skal henges innvendig på balkonger.

## PARABOLANTENNER

Beboer plikter å sende søknad til styret før oppsetting av parabolantenner. Plassering skal skje etter styrets anvisning.

## INNGANGSDØRENE LÅSES

Inngangsdørene holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellere og vaskerier.

**MOTORKJØRETØYER**

Beboere som er eier av motorkjøretøy plikter selv å skaffe parkeringsplass. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av borettslagets beboere uten innvilget dispensasjon.
Motorkjøretøyer skal plasseres i parkeringshus eller oppstillingsplass. Det er forbudt å kjøre inn på borettslagets område. Unntatt er kjøring av syke eller funksjonshemmede, eller ved kjøring av møbler og annen tung transport. Ved slik transport skal aktsomhet utvises, og hastighet skal holdes godt under 10 km/t.

**ANNET**

Melding fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget Usbl gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Brudd på vedtekter og husordensregler vil bli påtalt.

Inntil en generalforsamling i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.

Asken borettslag

# Vedtekter

**for**

**Asken borettslag org nr 950 740 957**

**Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. september 1975, med senere endringer, sist endret den 26. mai 2004

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Asken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

# 3 Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## 4 Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

# 5 Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens

§5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag skal innleveres skriftlig til styret og være underskrevet av forslagstiller(e).

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

(3) Alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, må være gjengitt i sin helhet i innkallingen og være bestemt angitt.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er angitt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

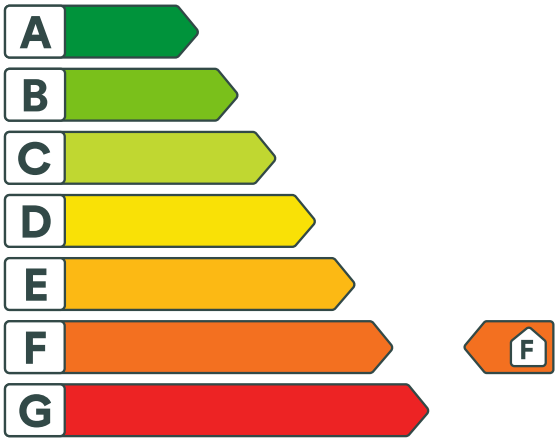
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lindebergåsen 14A, 1068 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**09.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-279085** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80736002** |
| Gårdsnummer<br>**115** | Bruksnummer<br>**62** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1976** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**100,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**96,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**6** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

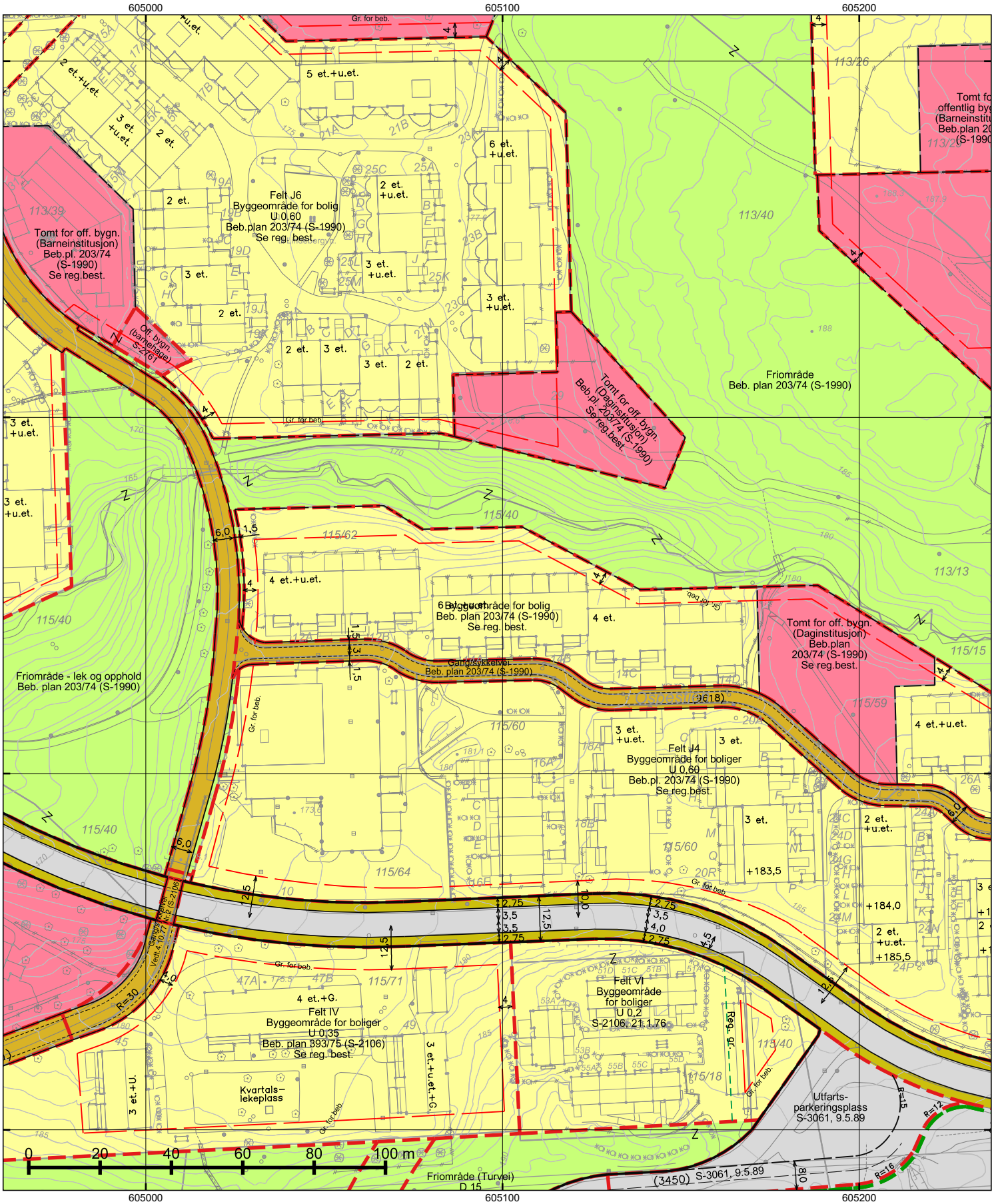
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**254,51 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**254,51 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**24 433 kWh** |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 153257/ 86526941

Deres ref.:

Adresse: Lindebergåsen 14

Kommentar:

Gnr/Bnr: 115/62

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

Se tegnforklaring på eget ark

Skatteetaten

Dato
16.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 950 740 957 Andelsnr 79

**Eiendommens adresse:**

Lindebergåsen 14A, 1068 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 401 461 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 605 845 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 11.05.2022 |
|---|---|---|---|
| | 201416147 - 33<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vegard Riise | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | LINDEBERGÅSEN 14 | Eiendom: | 115/62/0/0 |
| Tiltakshaver: | ASKEN BORETTSLAG | Søker: | SIV ARK TANJA VARDUND AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Lindebergåsen 14

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger, mottatt 02.02.2022.**

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 201416147** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan underetasje | 548.202 | 24.11.2014 | 1/21 |
| Plan typisk løsning | 548.201 | 24.11.2014 | 1/22 |
| Plan 6. etasje | 548.203 | 24.11.2014 | 1/23 |
| Snitt A-A | 548.204 | 24.11.2014 | 1/24 |
| Fasade nord | 548.208 | 24.11.2014 | 1/25 |
| Fasade syd | 548.207 | 24.11.2014 | 1/26 |
| Fasade øst | 548.205 | 24.11.2014 | 1/27 |
| Fasade vest | 548.206 | 24.11.2014 | 1/28 |
| Situasjonsplan | | 19.10.2014 | 5/2 |

## 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

***Vegard Riise - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ASKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 11.12.2017

| Deres ref.: TANJA VARDUND | Vår ref.: 201416147-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LINDEBERGÅSEN 14 | Eiendom: | 115/62/0/0 |
| Tiltakshaver: | ASKEN BORETTSLAG | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | SIV ARK TANJA VARDUND AS | Adresse: | Sommerrogata 17, 0255 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Midlertidig brukstillatelse – Lindebergåsen 14

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fasadeendring, mottatt 06.12.2017.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

## Gjenstående arbeider

Følgende arbeider gjenstår: sluttrapport for avfallsplan, takover innganger, skjermvegger og skjermtak.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2018.

## Vilkår i den videre prosessen

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201416147

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ASKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, leder@oslo.lokmaann.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • TLF 50 60

KA/LJ

**KOPI**

Oslo, den
25. januar 1980

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.115,bnr.62 Blokk 412,Lindebergåsen 14 A-D, Oslo

Journalnr.
74/3163

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.9.77

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektkontoret Aall & Løkeland A/S, Maries vei 20, 1322 Høvik

Ansvarshavende
Sivilingeniør Jørgen Kaasa c/o A/S Ungdomsbygg, Storgt. 49, Oslo 1

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

**Forbehold:**

**Foretatte lydmålinger viser at byggeforskriftenes krav til lydisolasjon ikke er oppfylt. Hvis det skulle oppstå vesentlige ulemper p.g.a. dette, forbeholder bygningskontrollen seg rett til å gi nødvendige pålegg for å bringe forholdene i samsvar med byggeforskriftenes krav.**

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

34. c-15. ANDVORD. 4000. 23884/78.

Oslo kommune

**PLAN-OG BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Bydel 16, Furuset
B 46, Lindeberg Gård

1007 OSLO

Ansvh.
Ing. Trond Svartdahl
Raschsvei 38
1153 Oslo

| Arkivnr. | Journr. | Saksbeh. | Dato |
|---|---|---|---|
| 910101460 | 92/312741 | Arild R. Johannessen | 29. juli 1992 |

Arbeidssted : 115/0062 Lindebergåsen 14 B I.Etg
Byggherre : Bydel 16, Furuset, P.B 46, Lindeberg Gård, 1007 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING/LEILIGHET - BOLIG BLOKK

# FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 06.12.2017

Deres ref.: TANJA VARDUND | Vår ref.: 201700884-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LINDEBERGÅSEN 14 A-D | Eiendom: | 115/62/0/0 |
| Tiltakshaver: | ASKEN BORETTSLAG | Adresse: | Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO |
| Søker: | SIV ARK TANJA VARDUND AS | Adresse: | Sommerrogata 17, 0255 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Lindebergåsen 14 A-D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og innlemmelse av fellesareal til hoveddel, mottatt 06.12.2017.**

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 201700884 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 30.12.2016 | 1/9 |
| Plan 1. etasje 1 | 033.51 | 30.12.2016 | 1/13 |
| Plan 1. etasje 2 | 033.52 | 30.12.2016 | 1/14 |
| Fasade mot sør 1 | 033.61 | 30.12.2016 | 1/15 |
| Fasade mot sør 2 | 033.62 | 30.12.2016 | 1/16 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.12.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ASKEN BORETTSLAG, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, michael.tung@getmail.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Infinita | Oppdragsnr. | 174260015 |
| Addresse | Lindebergåsen 14A | | |
| Postnr. | 1068 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Erk Peter Munck | | |
| Selgers navn | Peter-Schwen Munck | | |
| Selgers navn | Jan Erik Munck | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Peter Schwen munck

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Erk peter Munck

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

### Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Det kommer takstmann 7.4 2026

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

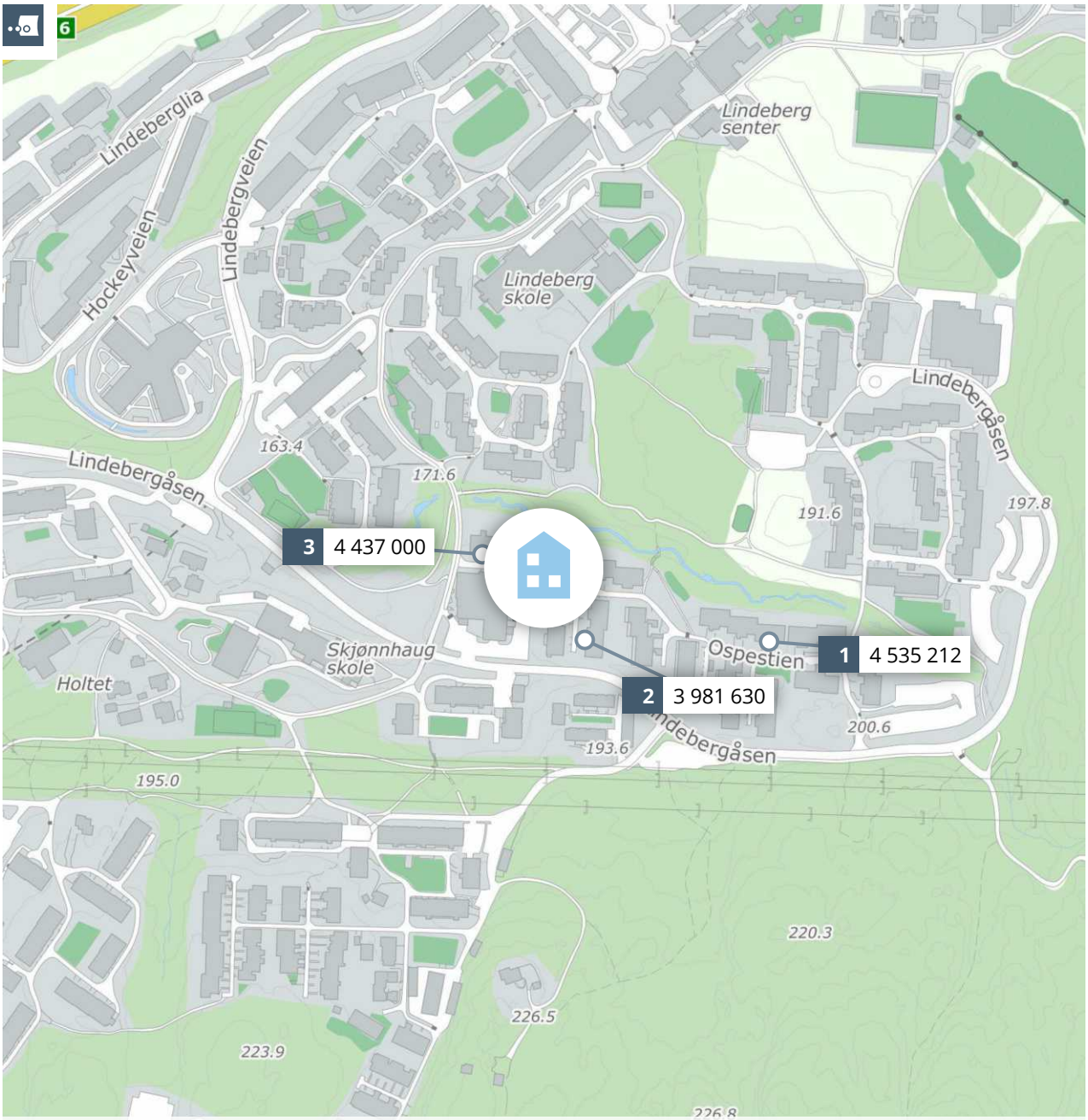
Dato 16.04.2026

Signert av *Erk Peter Munck*

Signert av *Jan Erik Munck*

Initialer selger:
E M
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# LINDEBERGÅSEN 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Holland-Hverven.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lindebergåsen 14 A, 1068 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 115 BNR 62 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Lindebergåsen

Verdivurdert til

**3 950 000**

| 620 530 | 4 570 530 | 45 705 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 100 m² | 2 m² | - m² | 15 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1976 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 8 393 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Lindebergåsen 26 C<br>100 m² 1976 1. etg 3 sov | 15.11.2024 | 4 100 000 | **4 100 000** | 435 212 | 4 535 212 | **45 352** |
| 2 Lindebergåsen 18 B<br>48 m² 1976 4. etg 1 sov | 18.08.2025 | 3 400 000 | **3 630 000** | 351 630 | 3 981 630 | **82 951** |
| 3 Lindebergåsen 12 A<br>100 m² 1976 3. etg 3 sov | 30.06.2025 | 4 000 000 | **3 950 000** | 487 000 | 4 437 000 | **44 370** |

Velkommen til Lindebergåsen 14A - en romslig 4-roms leilighet med balkong og sentral beliggenhet på Lindeberg!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og fredelig boligmiljø, med flotte naturområder og rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Østmarka byr på turstier, badevann og skiløyper som gjør det enkelt å nyte friluftsliv gjennom alle årstider. Samtidig er hverdagsfasiliteter som dagligvarebutikk, kollektivtilbud, skoler og barnehager lett tilgjengelig. Lindeberg T-banestasjon ligger innen komfortabel gangavstand og sørger for rask og enkel adkomst til Oslo sentrum

Leiligheten har en romslig planløsning med entré, stue, romslig kjøkken med spiseplass og utgang til en balkong på .ca. 15kvm. Her er det 3 soverom, bad, toalettrom og oppbevaringsmuligheter i innvendig bod.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod. Det ligger et kjølerom i kjeller med eget skap som hører med.

Velkommen!

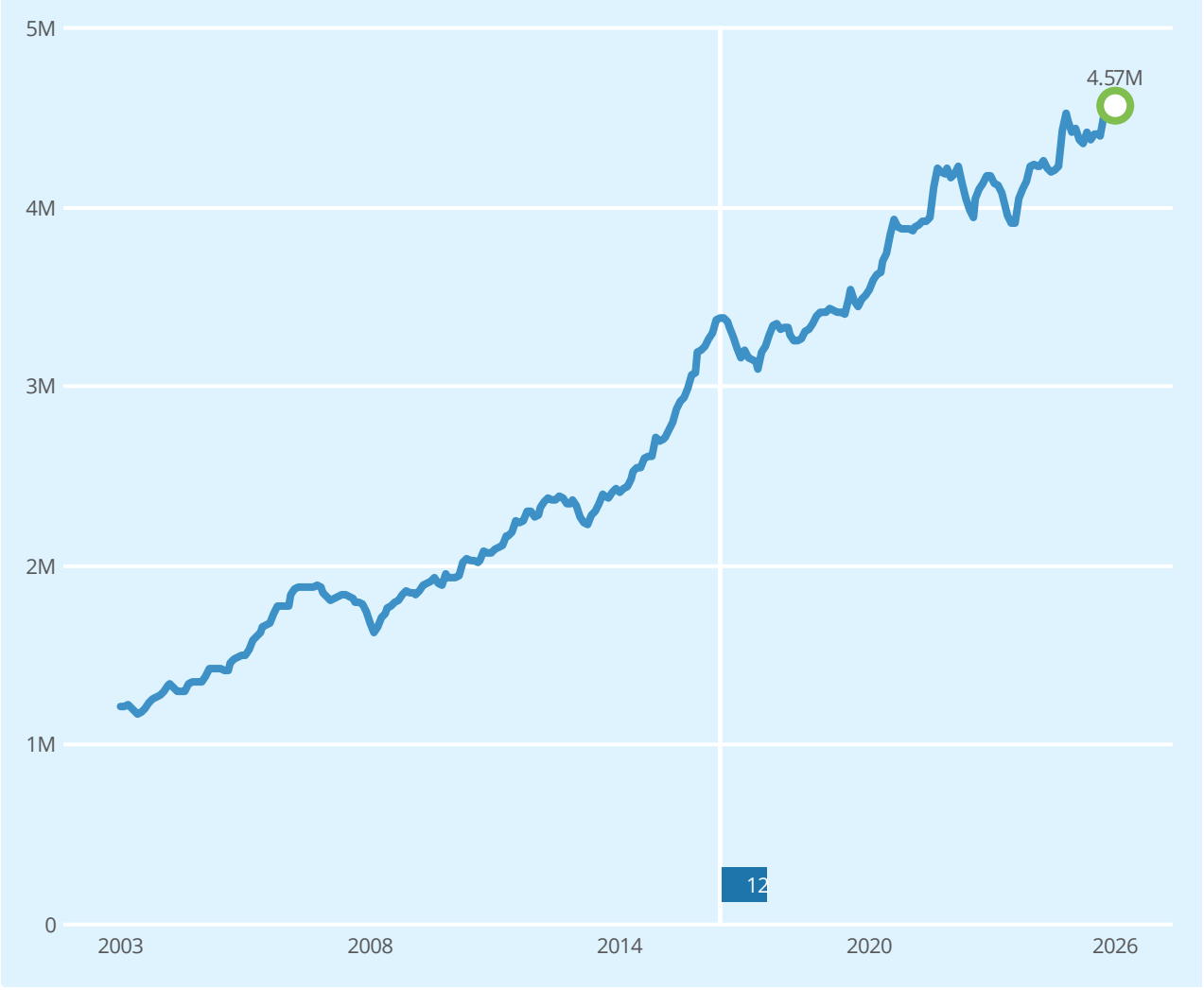
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i Lindebergåsen grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
**4 187 000** Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**118**
dager

## Leiligheter solgt i Lindebergåsen grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5.2M
5.0M
**4 842 000** Salgspris i snitt
**4 649 000** Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
**8**
dager

for 4.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**73 075** Alna bydel i snitt siste 3 mnd

**60 513** Lindebergåsen grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**45 705** Lindebergåsen 14 A
Totalpris 4 570 530

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Lindebergåsen 14A, 1068 Oslo
Gnr. 115, Bnr. 62, andelsnr. 79 i ASKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
174260015


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Infinita

**Saksbehandler:** Anders Holland-Hverven

**Telefon / Mobil:** 22 76 24 44 / 951 58 165

**E-post:** anders.holland-hverven@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

---