PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

LINDEBERGLIA 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjoneringsbegjæring

Husordensregler og vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lindeberglia 12
1069 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1961
BRA:	52 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	14.4.2026 (Gyldig til 14.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	11	4	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Lindeberglia 12
1069 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41931

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-3: trefliser med råteskader/TG-2: balkong med elde og slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Avtrekk	Det er ikke avtrekk over stekesonen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Gulv- og vegger med manglende tetthet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Balkongdør med manglende utvendig tetting/entredør med manglende lydklassifisering.
Ildsted/Skorstein	Alder på ildsted/pipeløp.
Kjøkken - Overflater og innredning	Ufagmessig montering/elde/slitasje/skapstammer med dårlig innfesting/skadet skaphengsel/benkeplate med svelleskader.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Toalett med dårlig innfesting.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Vegger	Underlag har løsnet flere steder/områder.
Innvendige dører	Elde/slitasje.
Annet fast inventar	Elde/slitasje.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2026

Rapportdato
14.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Furuset Menighet**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av fullmektig. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 27.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lindeberglia 12, 1069 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**8**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**14**		
Byggeår:	**1961** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med stålplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i betong.

Støy fra nærliggende motorvei.

Tomtestørrelse: 11221 Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 248 cm).	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Megler opplyser at det medfølger en kjellerbod og en loftsbod. Bodene kunne ikke måles på befaringsdagen grunnet manglende adkomst.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i stål, fundamentert til bygning. Rekkverk i stål/aluminium. Dekke med trefliser. Størrelse: 6,8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Balkong med normal elde og slitasje, alder tatt i betrakting. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Trefliser med råteskader gis TG-3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongen er moden for rehabilitering. Utskifting av trefliser. (Det skal kun settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).	
Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Finert entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2019. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2019. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-1.
Utvendig tetting rundt balkongdør er manglende. Beslag er ikke montert, med risiko for vanninntregning. Entredør med manglende lydklassifisering. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere utvendig beslag rundt balkongdør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 35 mm.
Lokalt avvik gis TG-2. Totalt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedkamin.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Ildsted og pipeløp gis TG-2 grunnet alder.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med finerte/høyglans fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, oppvaskmaskin (45 cm), kjøl/fryseskap og komfyr. 2 fronter med glass. Waterguard er montert (manglende strømtilførsel).

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Montering fremstår som ufagmessig. Flere skapstammer med dårlig innfesting. 1 skaphengsel er skadet. Benkeplate har svellet inne ved vegg.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk	TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Montering av kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat avtrekk	Under 20 000

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

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

Opplyst av Lindeberglia Boligsameie: avløpssystemet ble rehabilitert sommeren 2004. Det ble benyttet noe som kalles DaKKI-metoden. Rehabiliteringen omfattet avløpsystemet som faller inn under sameiets ansvar.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2022: fremlagt faktura opplyser om tilkobling av ny klosset, blandebatteri, avløpsrør, oppvaskmaskin og omlegging av rør med waterguard. Tilkobling av dusj, servant og omlegging av rør på badet. Tilkobling av ny VVB.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vanninstallasjoner fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Eldre vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder. Installasjoner fra 2022 gis TG-0 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utførte arbeider i 2022 m/dokumentasjon:
-Nye kurser til komfyr med komfyrvakt, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
-Montering av stikkontakter i kjøkken.
-Frakobling og tilkobling av bad lys.
-Montering av Lampe på badet og stikkontakt.
-Omlegging av kurser og tilførsler.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Etablere strømtilførsel for waterguard under kjøkkenbenk.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022 iflg. fremlagt faktura.

Størrelse

Ukjent.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2024 gis TG-0 grunnet alder. Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600:2025).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg. Vegger med malt strie.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fremlagt faktura opplyser at nytt gulvbelegg ble lagt i 2022. Toalettet ble skiftet samme år.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje. For avvik se pkt. "Membran, tettesjikt og sluk".

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Støpejern

Støpejernssluk fra byggeår. Avløp tilknyttet dusjkabinett er ført til rør i gulv.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Vegger med malt strie er ikke egnet for vannbelastning. Gulvbelegg med utettheter rundt rørgjennomføringer. Gulvbelegg er klemt ned i ettermontert klemring. Valgt løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer.
Gulv- og vegger med manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet.
Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, skoskap i plast, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Toalett med dårlig innfesting gis TG-2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre overnevnt avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: belegg og laminat.

Oppsummering **TG-1**

Noe bruksslitasje i flere rom. Gulv er lagt inntil eksisterende fotlister. Gulvbelegg er ikke lagt under kjøkkeninnredning eller plassbygd garderobeskap.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater md normal elde og slitasje. TG-1. Underlag har løsnet flere steder/områder. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering	TG-2
Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Panelovner (eldre).
Installasjonene er ikke funksjonstestet av takstmann eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Annet fast inventar

Beskrivelse

Plassbygd garderobeskap.

Oppsummering	TG-2
Inventar med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260050
Addresse	Lindeberglia 12		
Postnr.	1069	Sted	OSLO
Selgers navn	Ellingsrud og Furuset Sokn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hellman Pål Adrian

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Usikker på årstall, sannsynligvis tidlig åttitall

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Leiligheten har vært utleid i sin helhet siden den ble kjøpt

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP589231

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av tak og vegger 2024, skifte av sanitærutstyr 2024, ny varmtvannssbereder installert på kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Er oversendt megler

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt gulvbelegg ned i sluk

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye vannledninger på badet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oversendt megler

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduene skiftet i 2019, utført av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, utført av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny komfyrvakt installert 2024, elarbeider ved innsetting av ny varmtvannsbereder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ettersender informasjon til megler

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen er i god stand, noen merker og et hakk i parkett på stuen. Trelemmer gulv veranda i dårlig forfatning

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 27.03.2026

Signert av *Pål Adrian Hellman*

Initialer selger:
P H

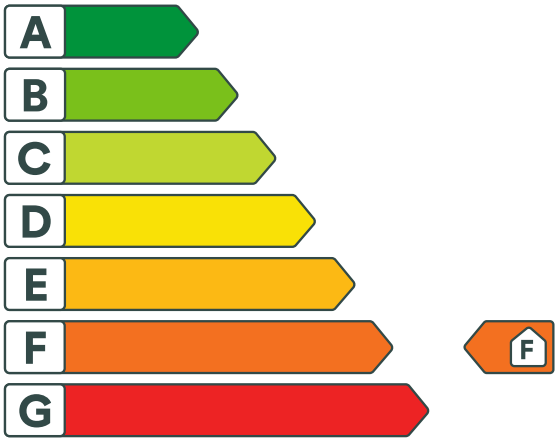
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lindeberglia 12, 1069 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281373**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80263163**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

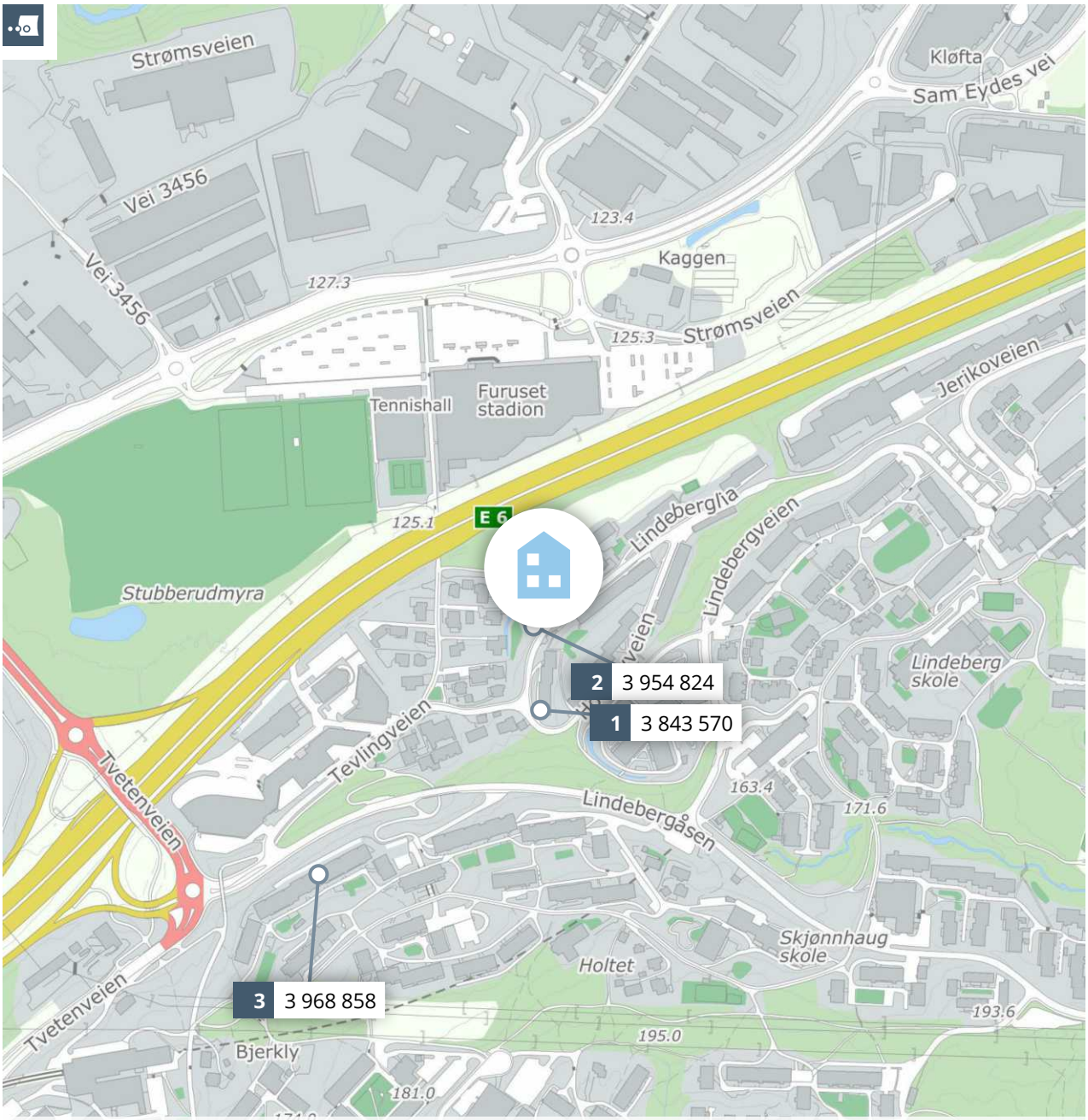
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **274,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **274,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 294 kWh**



Meglers verdivurdering

LINDEBERGLIA 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 15.04.2026

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: Grethe E. Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindeberglia 12, 1069 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 113 BNR 8 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDEBERGLIA

Verdivurdert til

3 050 000

185 309	3 235 309	62 217
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	4 998
Formue	55 629
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lindeberglia 7 40 m² 1957 1. etg 2 sov	16.03.2026	3 500 000	**3 500 000**	343 570	3 843 570	**96 089**
2 Lindeberglia 6 53 m² 1956 3. etg 1 sov	02.04.2025	2 950 000	**3 520 000**	434 824	3 954 824	**74 619**
3 Lindebergåsen 5 D 54 m² 1978 6. etg 1 sov	18.03.2026	3 900 000	**3 835 000**	133 858	3 968 858	**73 497**

Romslig 2-roms selveier med solrik balkong og sentral beliggenhet på Lindeberg, med nærhet til marka og alle nødvendige fasiliteter.

Leiligheten fremstår med en enkel og funksjonell standard. Kjøkken og bad, samt enkelte overflater, ble oppgradert i 2022. Noe videre modernisering kan påregnes. Som gjennomgående leilighet byr boligen på rikelig med naturlig lys og en fin romfølelse. Utsyn mot sameiets grøntområder gir en privat atmosfære.

Balkongen er på 7 kvm og har gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol. Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Stuen er utstyrt med vedovn, og boligen har to boder.

Sameiet tilbyr parkering med anledning til én bil per leilighet (ikke faste plasser). Det er i tillegg etablert to ladeplasser.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LINDEBERGLIA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 657 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i LINDEBERGLIA grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.9M
3 879 000 Prisantydning i snitt
3 861 000 Salgspris i snitt

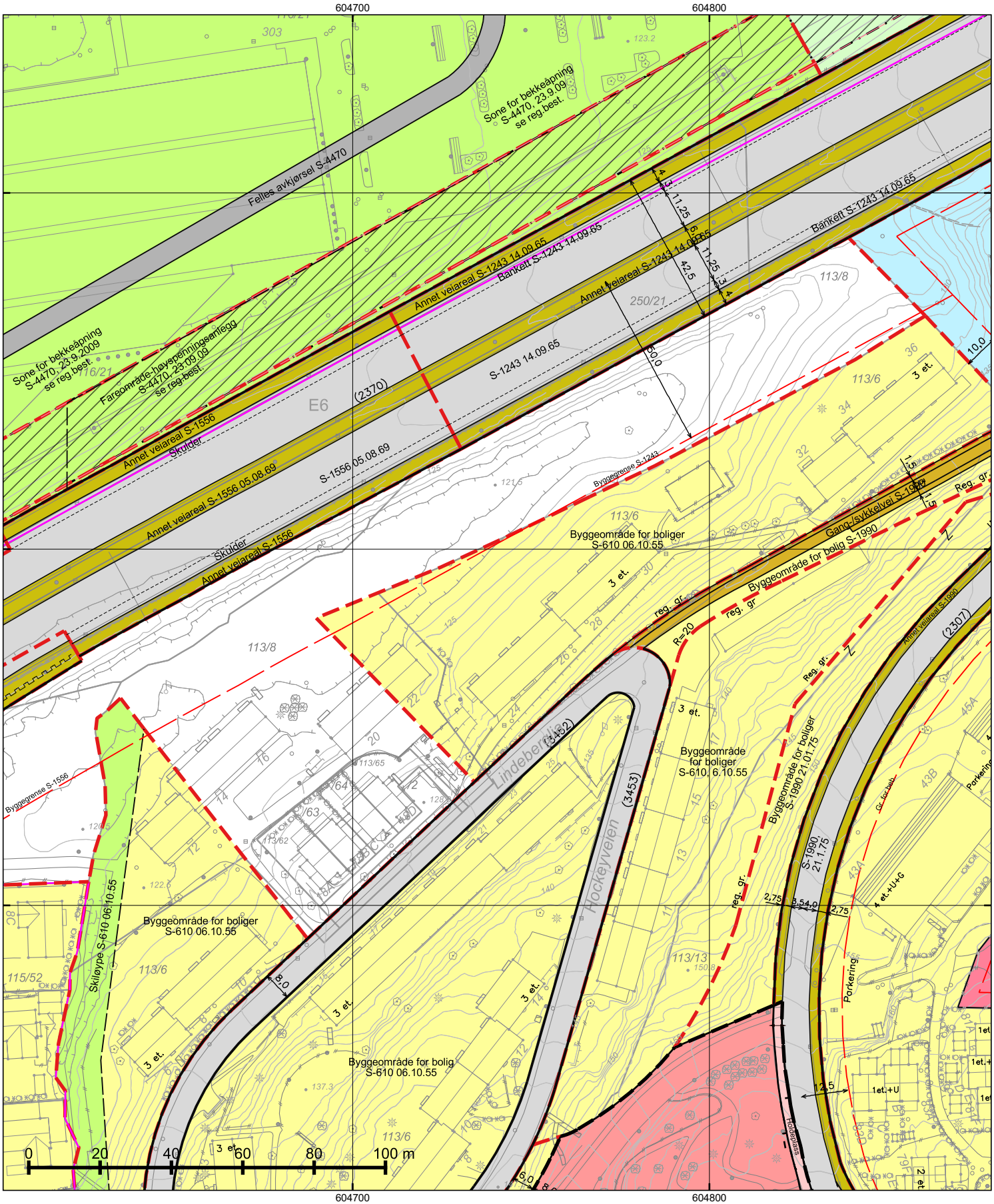
Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 147 Alna bydel i snitt siste 6 mnd

63 172 LINDEBERGLIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd
62 217 Lindebergila 12 Totalpris 3 235 309



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

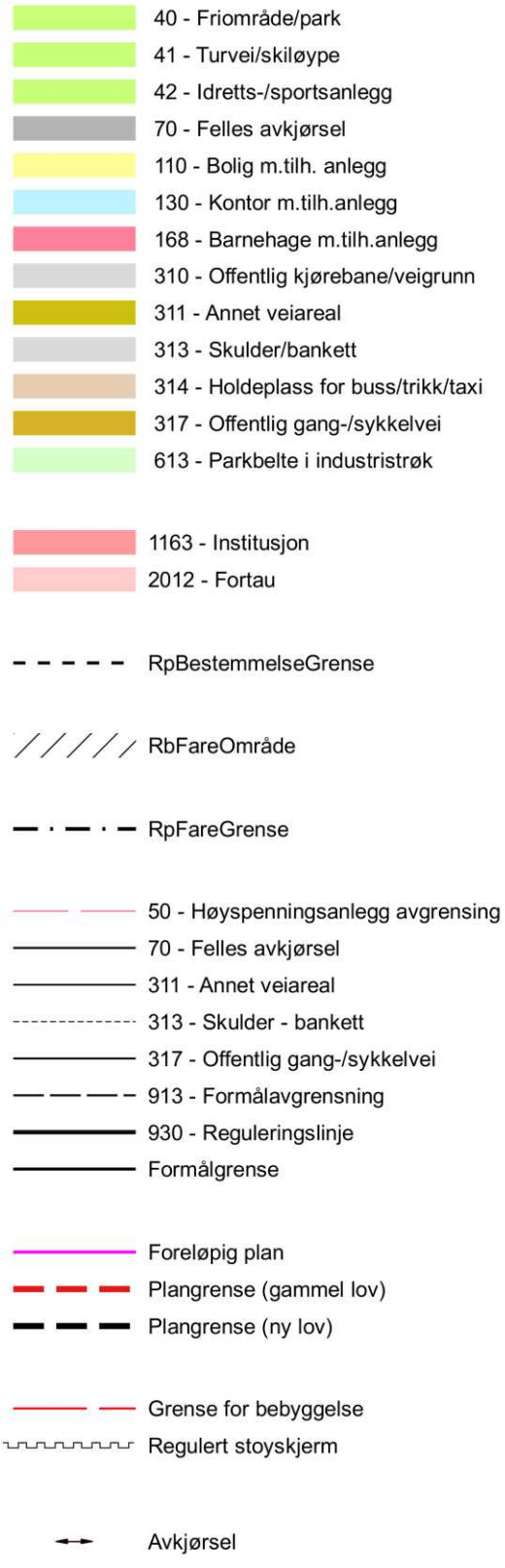
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155079/ 86529289
Adresse: Lindeberglia 12
Gnr/Bnr: 113/8
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. **113**	Bnr. **8**	Fnr.	Kommune **Oslo**

2. Eier	Navn **Lindeberglia Borettslag**	Fødselsdato (dag, mnd., år) DAGBOKFØRT 30. DES 83 42789 BYSKRIVEREN I OSLO AKER DISTRIKT

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort innsigelse fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. meddelt at xxxx

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3.433	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 3.433
1	2	3	1	2	3
1	B	125	21	B	110
2	B	94	22	B	110
3	B	110	23	B	110
4	B	110	24	B	110
5	B	110	25	B	110
6	B	110	26	B	110
7	B	125	27	B	110
8	B	94	28	B	110
9	B	110	29	B	110
10	B	110	30	B	110
11	B	110	31	B	110
12	B	110	32	B	110
13	B	125	33		3.433
14	B	94	34		
15	B	110	35		
16	B	110	36		
17	B	110	37		
18	B	110	38		
19	B	80	39		
20	B	56	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

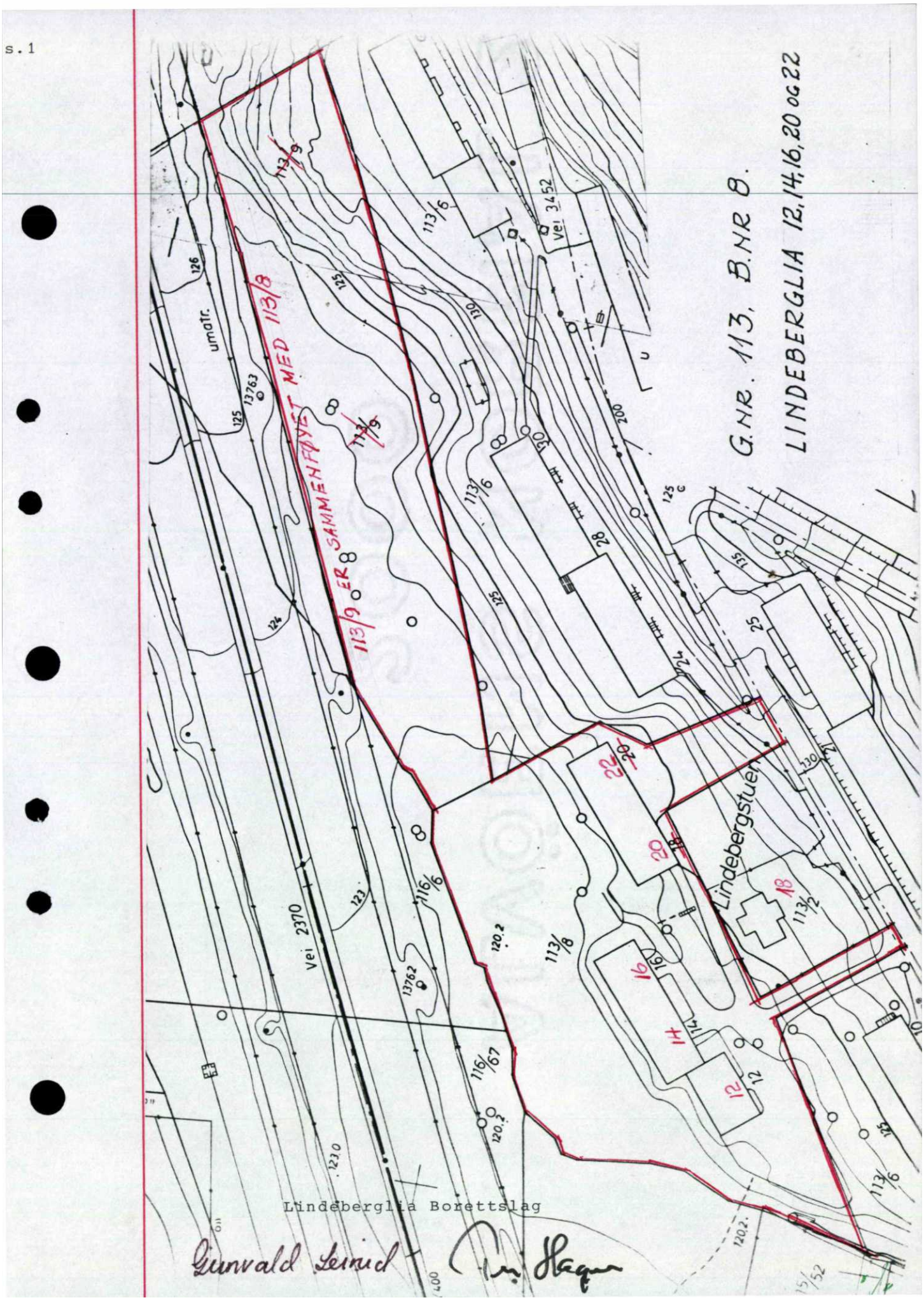
Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 15.000,-.

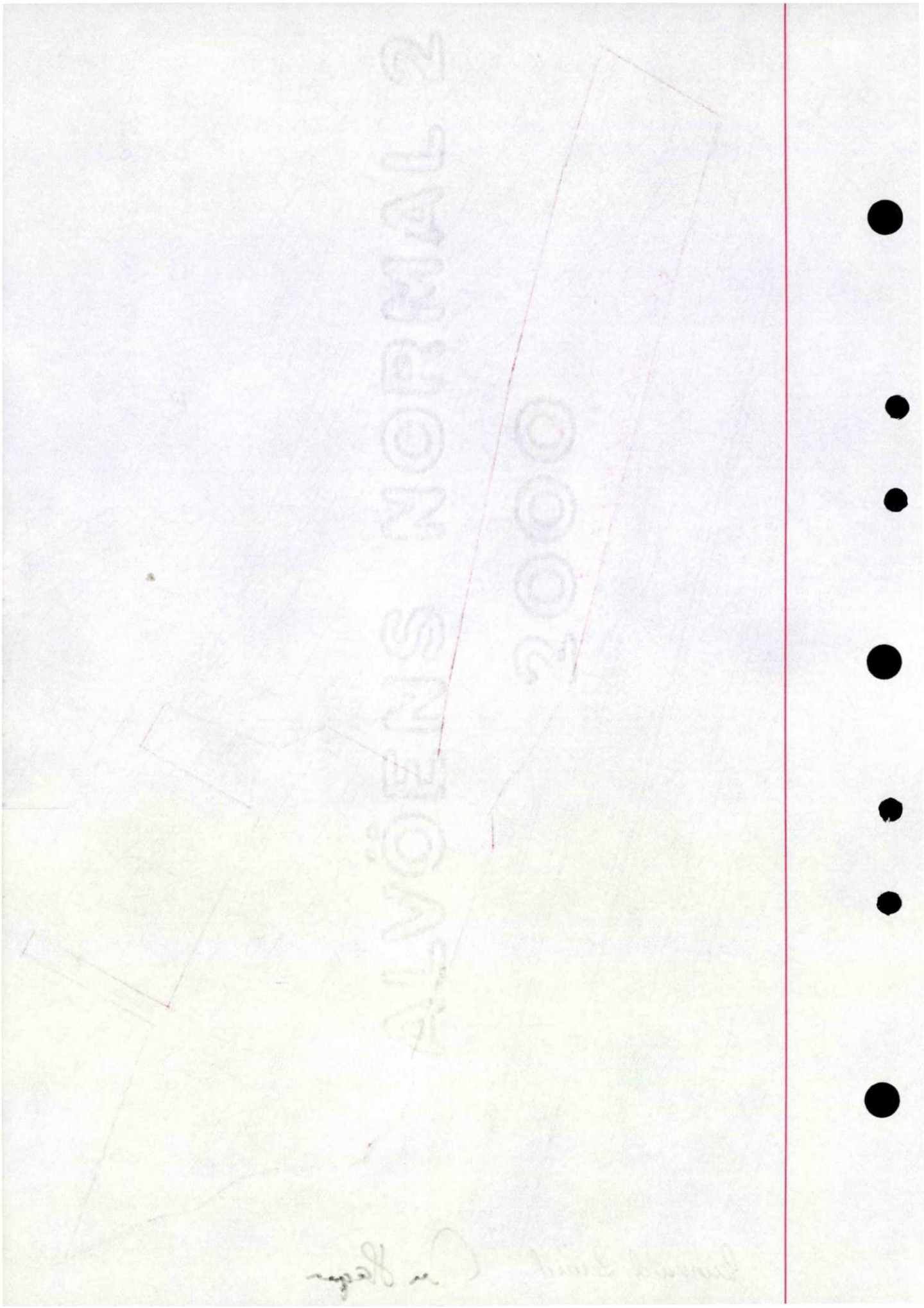
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~. låneopptak. Rettet! Dj. Tønder (s)

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22.12.1982	Lindeberglia Borettslag Gunvald Leirud Per Hagen
Sted	

Dokumentet returneres til:

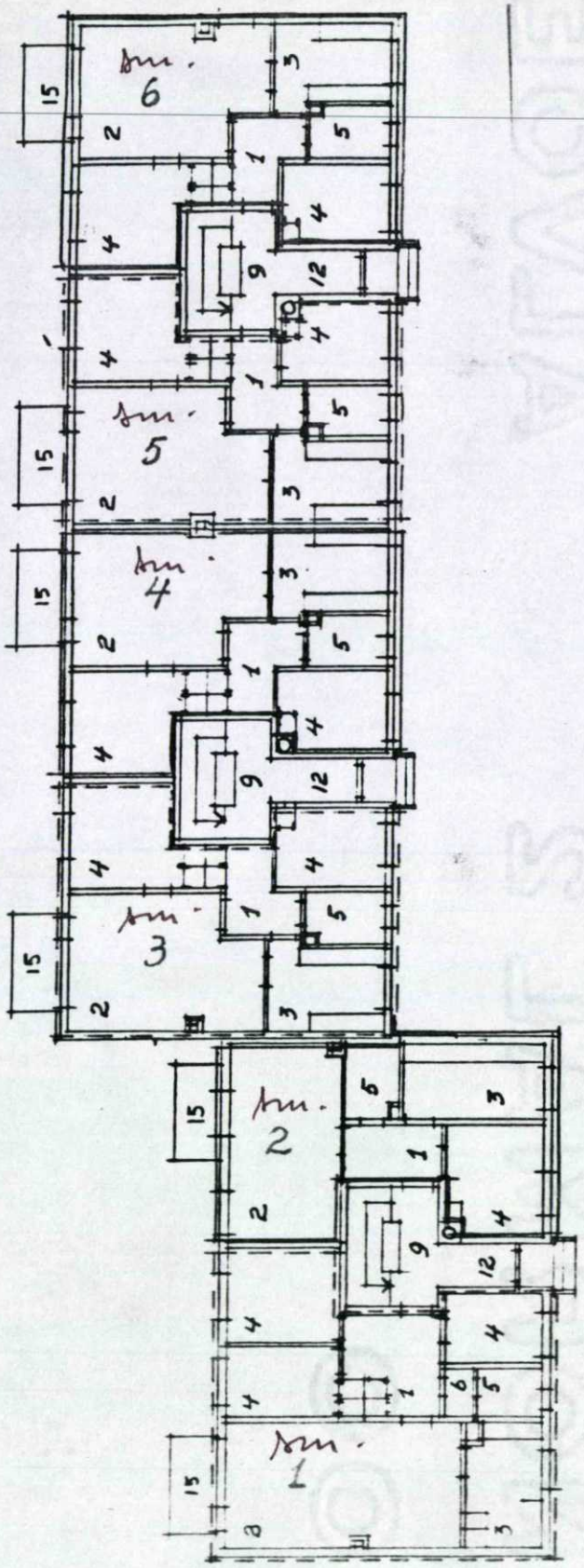
Navn	Adresse	Telefon
Christiania Bank og Kreditkasse Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31


s.1
G.NR. 113, B.NR 8.
LINDEBERGLIA 12,14,16,20 og 22
113/9 ER SAMMENFØYET MED 113/8
Vei 3452
Vei 2370
umatr.
Lindebergstuen
Lindebergliia Borettslag
Gunvald Leirud



s.2

G.NR. 113, B.NR 108, LINDEBERGLIA 12, 14, OG 16
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1-6. MÅL = 1:200

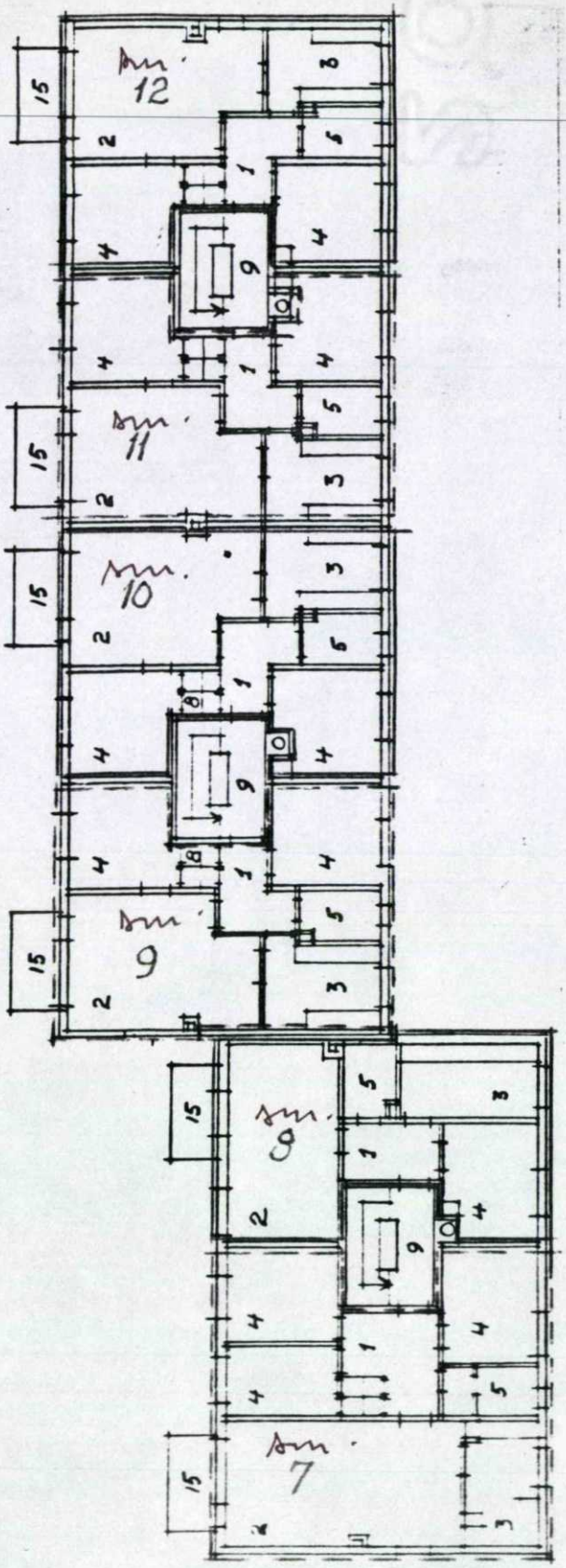


1: ENTRE 5: BAD M. WC 12: GANG
2: STUE 6: W.C. 15: BALKONG
3: KJØKKEN 9: SKAP
4: SOVEROM 13: TRAPPEROM

Lindeberglia Borettslag
Gunvald Leirud

s. 3

G.NR. 113, B.NR 108, LINDEBERGLIA 12, 14, OG 16
2. ETASJE MED SEKSJONENE 7-12 MÅL = 1:200

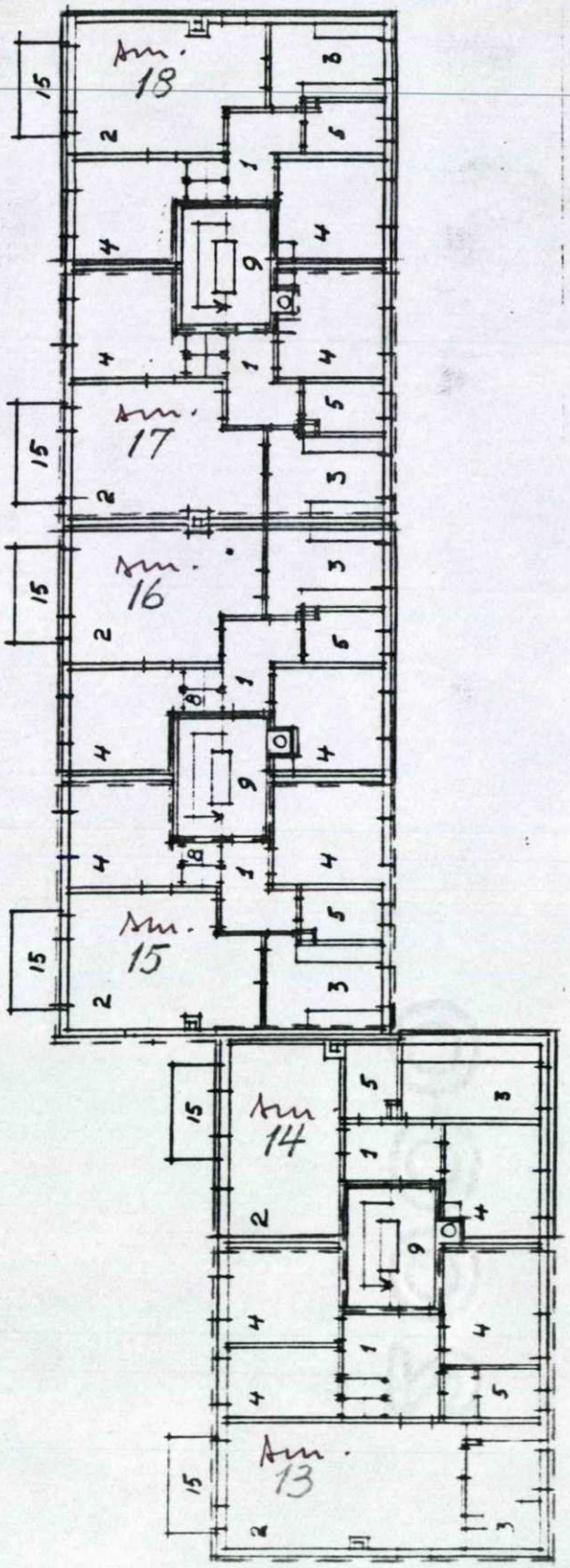


1: ENTRE
2: STUE
3: KJØKKEN
4: SOVEROM
5: BAD M. WC
6: W.C.
9: SKAP
12: GANG
15: BALKONG

Lindeberglia Borettslag
Gunvald Leirud

s.4

G.NR. 113, B.NR 108, LINDEBERGLIA 12, 14, OG 16
3. ETASJE MED SEKSJONENE 13-18. MÅL = 1:200

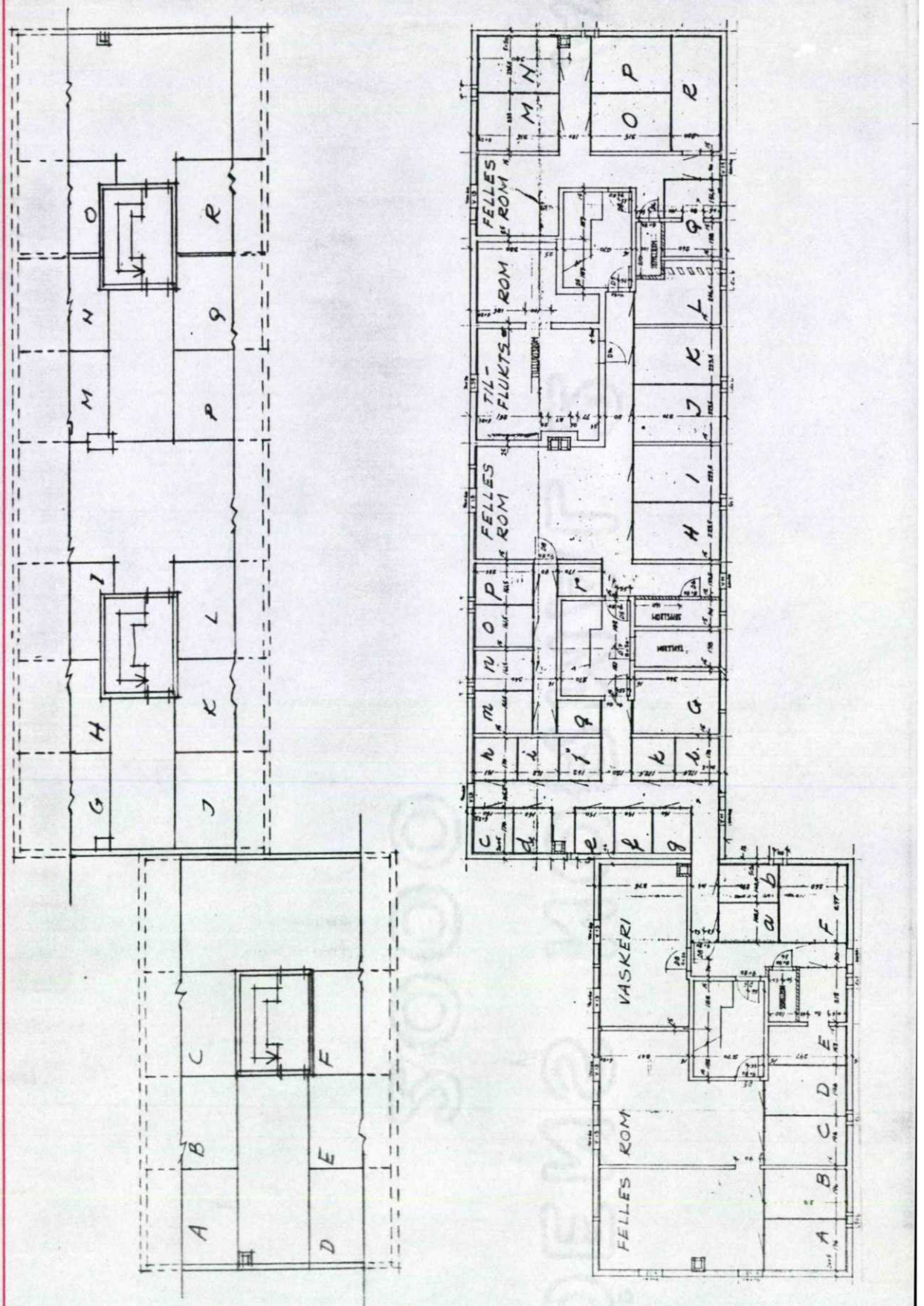


1: ENTRE 5: BAD M. WC 12: GANG
2: STUE 6: N.G. 15: BALKONG
4: KJØKKEN 9: SKAP
7: TRAPPEROM

Lindeberglia Borettslag
Gunvald Leirud

s.5

G.NR. 113, B.NR. 108. LINDEBERGLIA 12, 14 og 18
KJELLER OG LOFT FOR SEKSJONENE 1–18.



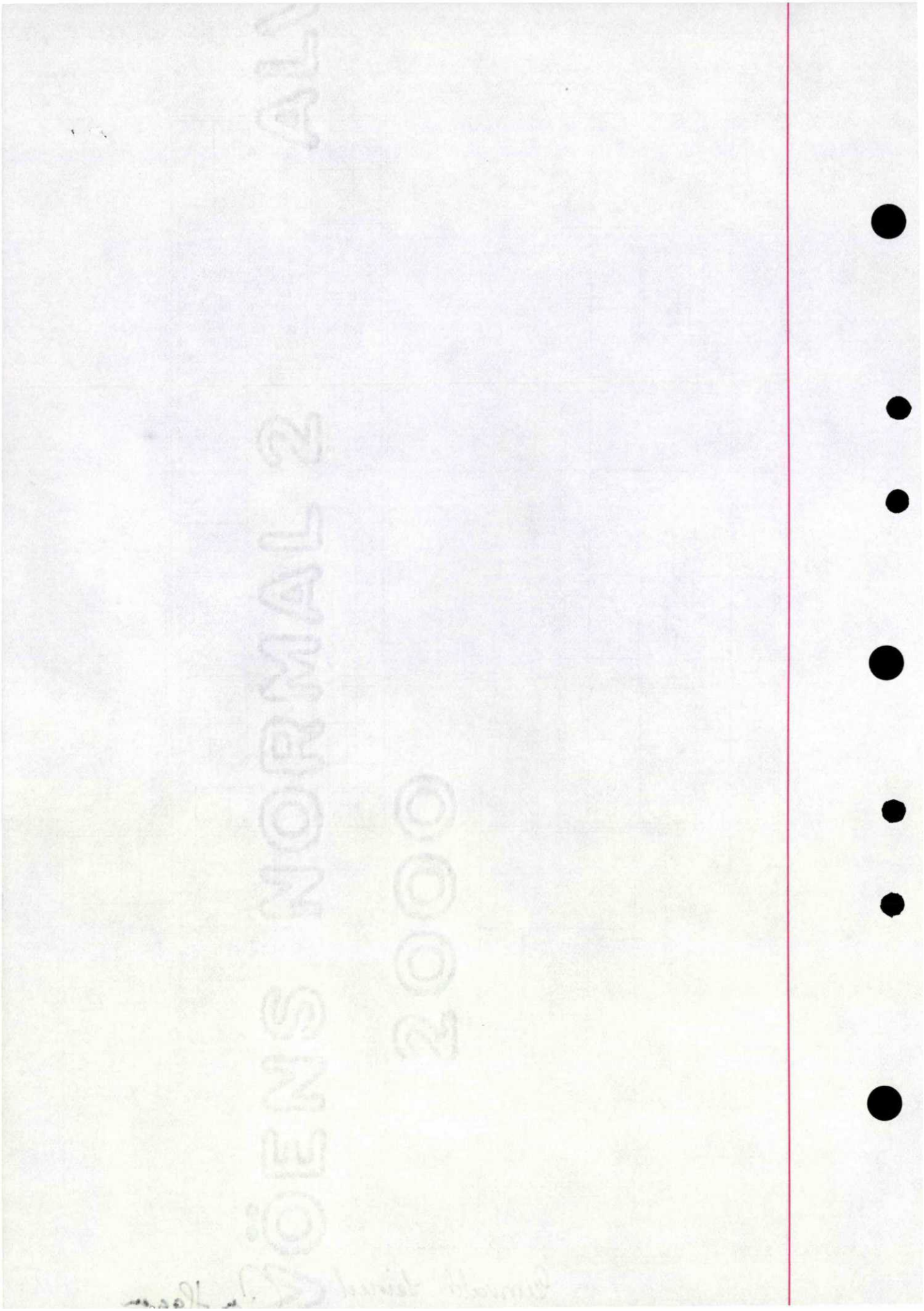
LOFT

Lindeberglia Borettslag

KJELLER

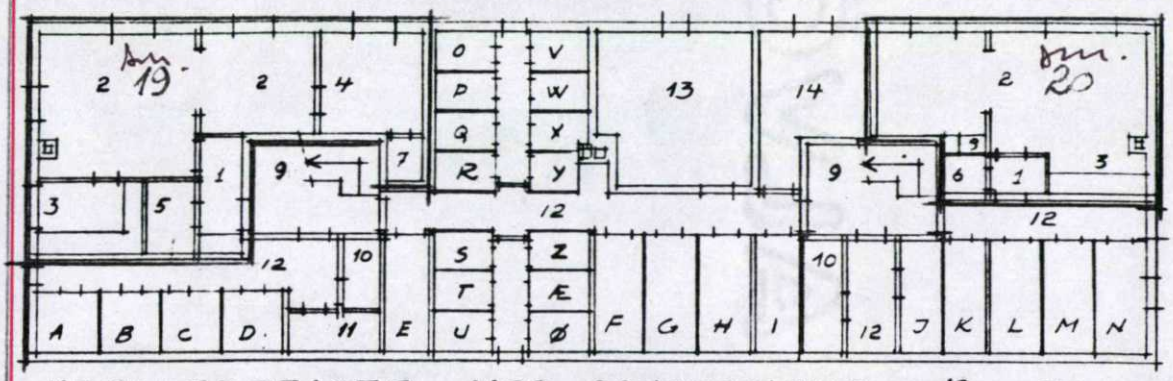
Gunvald Leirud

c/o

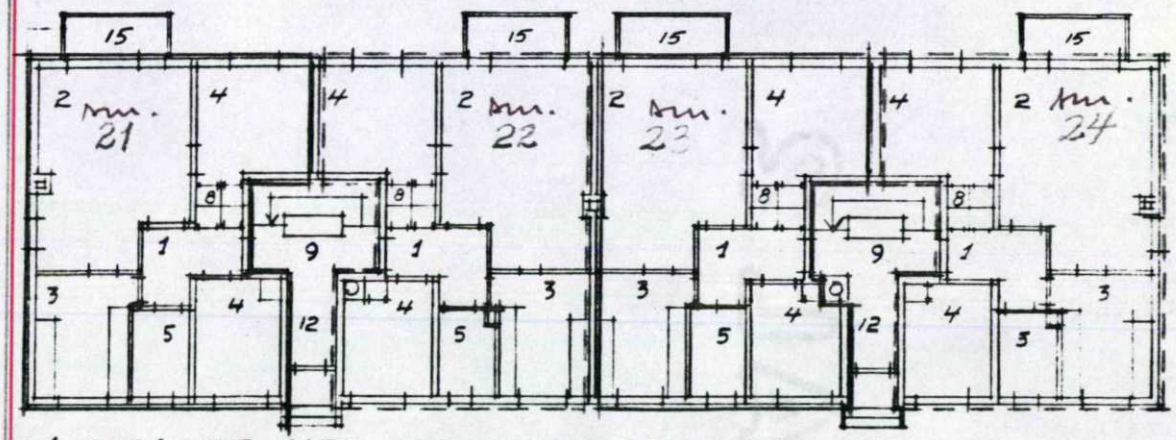

NORMAL 2
2000

s.6

G.NR. 113, B.NR. 108, LINDEBERGLIA 20-22
MED SEKSJONSNR. 19-24 SOM ER ANGITT



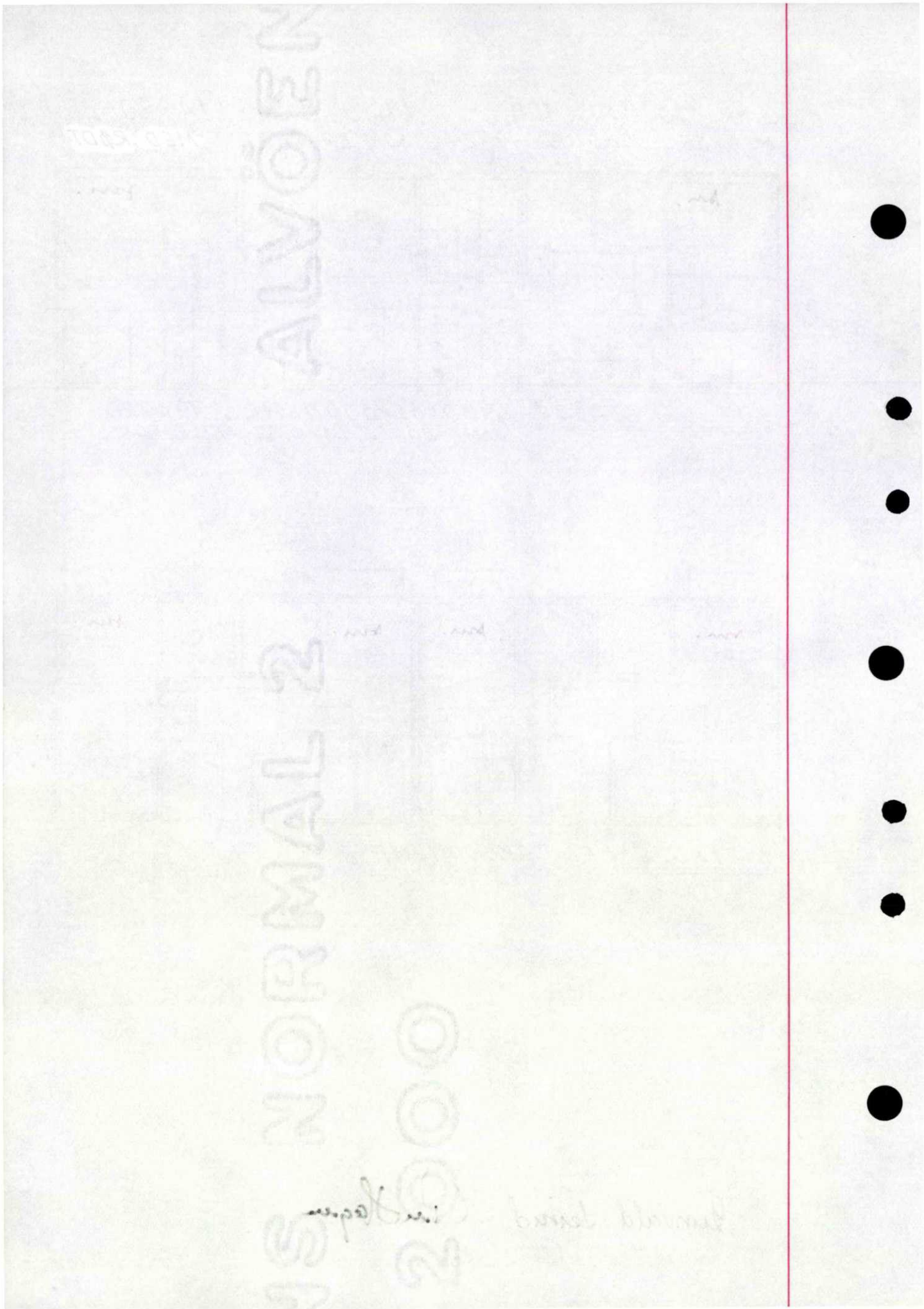
KJELLERETASJE MED SEKSJONENE 19 OG 20
SAMT BODER (A-Ø) OG FELLESROM



1. ETASJE MED SEKSJONENE 21 - 24

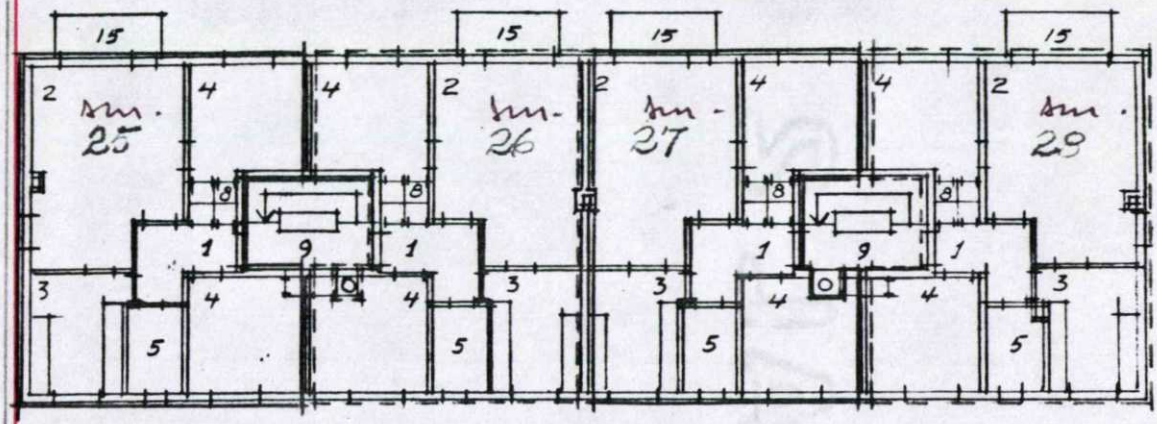
Lindeberglia Borettslag

Gunvald Leirud

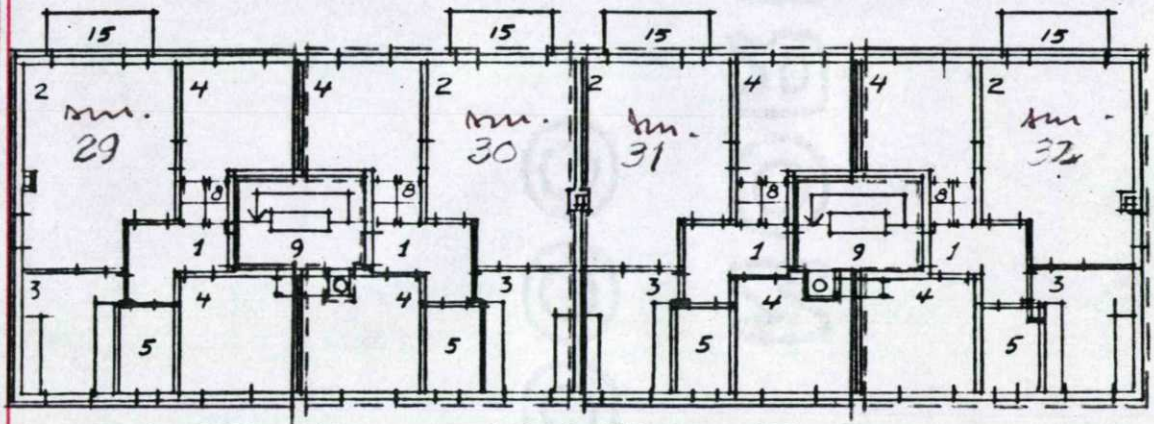

NORMAL 2
ALVÖEN

s.7

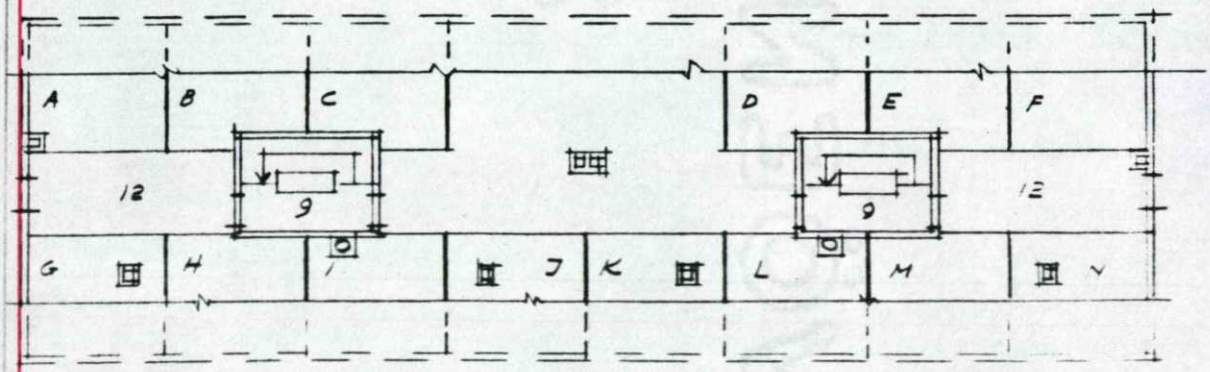
G.NR. 113, B.NR. 108. LINDEBERGLIA 20 OG 22
SEKSJONENE 25-32



2. ETASJE MED SEKSJONENE 25-28



3. ETASJE MED SEKSJONENE 29-32



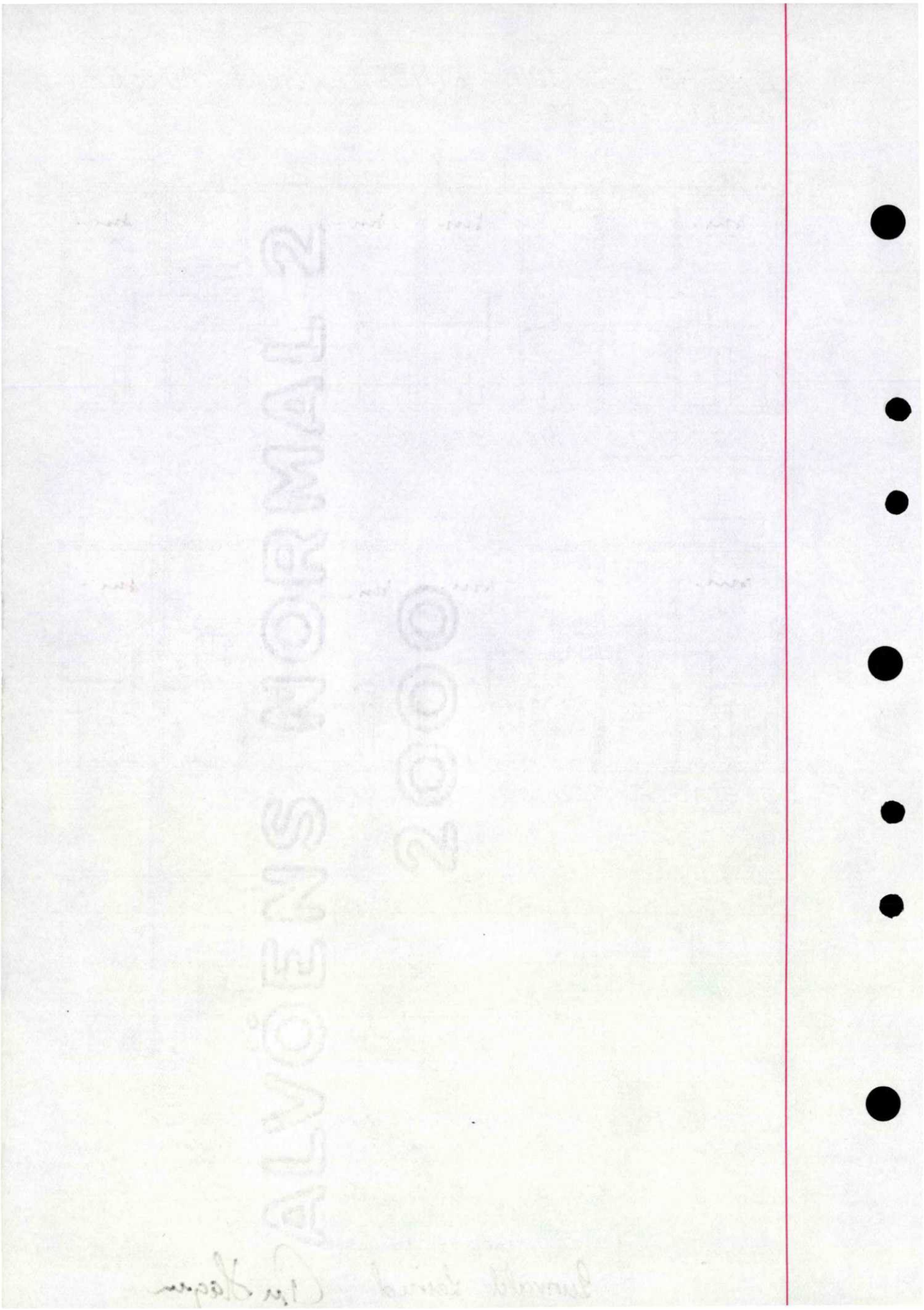
LOFTSETASJE MED BODER (A-H) OG FELLESROM.

ROMBETEGN.:
1. ENTRE
2. STUE
3. KJØKKEN
4. SOVEROM
5. BAD M. WC.
6. WC
7. KOTT
8. SKAP
9. TRAPPEROM
10. SØPPELROM
11. TAVLEROM
12. GANG
13. TILFL. ROM
14. HOBBYROM
15. BALKONG

MÅLESTOKK 1:200

Lindeberglia Borettslag

Gunvald Leirud Gm Hagen


ALVDENS KOMMUNE

Vi

Ønsker

Velkommen til

Lindeberglia Boligsameie

Lindeberglia 12 - 16 og 20 - 22.

HUSORDENSREGLER

FORSKJELLIGE NYTTIGE INFORMASJONER.

Styret i *Lindeberglia Boligsameie* vil gjerne på denne måten ønske deg og dine velkommen.

Boligsameie består av 32 eierseksjoner (30 leiligheter og 2 hybler) fordelt på 2 blokker. Nr. 12, 14 og 16 samt 20 og 22. Vi disponere et ganske stort grønt areal som gir rikelig plass for barna å leke på. På grønt arealet finnes det lekeapparater for barna. På plenen foran inngangen til nr. 16 finnes det bord til almen benyttelse. I kjelleren i nr. 12 har vi fellesvaskeri.

Det er til alles fordel at du setter deg nøye inn i de til enhver tid gjeldende regler. Dette anser vi som svært viktig for å skape et trivelig miljø. Er du usikker så ta kontakt med en i styret. Vi vil påpeke at du er selv ansvarlig å overholde ordensreglene. Husk at seksjonseieren til en enhver tid er ansvarlig for sin seksjon, inklusive loft- og kjellerbod. Dette gjelder også innvendig vedlikehold.

Det blir holdt ett ordinært sameier møte hvert år. Innkalling blir sendt ut med dato, tid og møtested. Hver seksjon har 1 stemme. Du kan skriftlig overføre din stemme til en annen sameier. Saker som man vil ha behandlet på sameiermøte må leveres skriftlig til styret senest 3 uker før møte.

Styret består av 5 personer:

1	styreleder
2	styremedlemmer
2	varamedlemmer

som velges på sameiermøte.

Hvert år gjerne i begynnelsen av mai blir det holdt dugnad. Da ryddes fellesareal og felles rom. Da er det også anledning til å kaste skrot og skrammel som man ikke kan kaste i avfalls containeren. Husk at avfalls containeren (ved nr. 12) kun er beregnet til vanlig husholdningsavfall. På samme sted har vi en container som skal brukes til papir.

Sameiet har en vaktmester som er ansatt på deltid. Han skal ikke foreta reparasjoner for sameiere og/eller leietagere. Det er styret som gir vaktmesteren de nødvendig instruksjoner.

Vi har nærbutikk i Lindeberglia. Lindeberg senter ligger bare 10 – 15 minutter gangtid unna. På sentret finnes det helsestasjon, fysikalsk institutt, postkontor og flere butikker. Rett i nærheter av sentret er det også flere skoler samt barnehager.

Kommunikasjonene er også gode, med T-bane fra Lindeberg senter og buss fra Lindebergåsen og i Strømsveien.

Vennligst ta vare på disse ordensreglene og gi dem til den som overtar eierseksjonen etter deg. Vi takker på forhånd for velvillig samarbeid.

ORDENSREGLER

FORMÅL.

Ordensreglene er gitt for å sikre ro og orden samt legge forholdene til rette for et hyggelig og trivelig miljø. Skal dette fungere må beboerne selv først og fremst legge vekt på å etterleve **reglenes grunnleggende budskap.** Utgangspunktet er dette: Ønsket om å gi mulighet til fri livs utfoldelse innenfor rammen av det som kan skje uten skade eller ulempe for andre. Styret skal så langt det er praktisk mulig påse at reglene blir overholdt.

OPPBEVARING AV PERSONLIG EIENDELER.

Personlig eiendeler skal oppbevares på anvist sted eller innenfor døren i den enkelte eierseksjon. Spesielt gjelder dette sykler, barnevogner og fottøy. Dette er vi pålagt av brann og redningsetaten og forskrifter fra helseetaten.

PARKERING OG TRAFIKK I NÆROMRÅDET.

Vi har ingen barn å miste, derfor henstilles det at folk viser størst mulig hensyn ved kjøring i vårt nærområde. Dette gjelder spesielt det farlig i "krysset" nederst i bakken vår. Foreldre må også gjøre barna oppmerksom på denne faren. Dette angår spesielt de minste.
Det appelleres til alle at de ikke benytter plassen foran inngangen som parkeringsplass. Disse plassene er kun beregnet for korte opphold ved av og pålessing.
Vaktmesteren utsteder parkeringsbevis. Uten dette bevis kan bilen bli tauet bort for eiers regning og risiko. Se skiltet ved innkjøringen. Plassen kan ikke leies ut eller overdras til andre. Gjester skal parkere ved gavlveggen ved nr. 12.

BARNS LEK.

På vårt store fellesareal har barn adgang til å leke temmelig fritt, dog ikke uhemmet. Barns lek, særlig fotball og ball slåing må ikke foregå slik at den er til ulempe for andre. Lek må heller ikke foregå slik at det oppstår skade eller hærverk. Vi minner om at foreldre kan holdes økonomisk ansvarlig for hærverk forårsaket av ens barn. Styret vil også påpeke at det ikke er tillatt med noen form for ballspill på inngangs siden av blokkene.

BEPLANTNING OG GRØNTANLEGG.

Vi prøver etter evne å sørge for at vi har pene planter og blomster som pynter opp vårt sameie. For å ta vare på beplantningen så må alle hjelpe til. Sørg for at barn ikke ødelegger eller plukker blomstene og knekker grener på trærne. Styret vil også minne om at det er ikke tillatt å bruke engangsgrill som settes direkte ned på gressplenen.

DYREHOLD.

I utgangspunktet er det ikke tillatt å ha hund eller andre dyr som må benytte ute arealet. Styret kan gjøre spesielle unntak ved skriftlig henvendelse. Dette må skje *før* man flytter inn. Unntak fra denne regel er førerhund eller tjenestehund. Dyr som holdes inne er tillatt.

UTVENDIG MONTERING AV UTSTYR.
Montering av utvendig utstyr som forandrer husets eksteriør som f. eks, balkong avskjerming og parabolantenner er ikke tillatt uten styrets samtykke. Herunder går også maling av vinduer, balkongen og husets vegger. Henvendelse må skje skriftlig til styret.

LÅSING AV DØRER OG NØKLER.
Dørene til kjeller og loft skal alltid holdes låst når ingen er til stede. Inngangs dørene skal også holdes låst. Dette er en del av vår felles sikkerhet.
Nøkler til inngangs døren og kjellernøkkel må bestilles av styreleder siden de inngår i et særskilt kode- system.

SPARING AV STRØM I FELLESROMMENE.
Vi oppfordre alle til å spare på strømmen i fellesrommene. Når man forlater rommet husk å slå av lyset og lås døren. Lyset til oppgangen og utelyset tennes automatisk. Det er ikke tillatt å bruke strøm fra fellesanlegget til motorvarmer o. l.

BALKONGER OG VINDUER.
Banking, risting og børsting av tepper, duker o. l. fra balkong og vinduer er ikke tillatt. Lufting av tøy må skje så diskré som mulig. Det er ikke tillatt å benytte trekull griller på balkongen. Ved rengjøring av balkongen bruk lite vann. Vask som om det er et vanlig gulv inne. Det er ikke tillatt å kaste noe ut fra balkongen. Unntak er juletrær, som du selv må bære bort til anvist sted. Snakk med vaktmesteren.

VASKERIET.
Den som vil benytte vaskeriet må på forhånd sette seg opp på tavlen med dato og klokkeslett. Til hver eierseksjon følger det med en lås som settes i vasketavlen.
Maskinene i vaskeriet må kun brukes etter de til enhver tid gjeldende regler. Ved bruk av sentrifugen bør man ikke legge små plagg øverst. Dette kan lett medføre at de går over kanten og tetter avløpet. Kaldrullen skal ikke benyttes til å rulle fuktige ikke farge ekte plagg. Dette vil ødelegge duken i rullen.
Vaskeriet er åpent fra 07:00 til 20:00. På lørdager 07:00 til 18:00. Søndager og helligdager samt andre offentlige høytids dager er det stengt.
Når du forlater vaskeriet skal maskinene, bordene og gulvet være rengjort. Til dette formål er det hengt opp slange, klut og svaber til å reingjøre med. Man skal ikke etterlate tøy i vaskeriet.
OBS ! Maskinene må ikke spyles da dette kan forårsake kortslutning og kan medføre direkte livsfare.
Barn skal ikke oppholde seg alene i vaskeriet.
Ved bruk av vaskeriet må man benytte seg av vaskekort. Kort kjøpes av vaktmesteren. Det er satt opp oversikt når påfylling av vaskekortene foregår. Se oppslagtavlen i din oppgang.
Feil og mangler som oppstår skal meldes vaktmesteren eller en i styret. Vi ber alle vennligst bruke maskinene med omtanke.

NB ! SAMEIET ER IKKE ANSVARLIG FOR TØY SOM BLIR BORTE ELLER STJÅLET.

SØPPEL OG AVFALL.
Søppel og papir container er plassert ved nr. 12 mot bekken. Det skal kun kastes vanlig husholdnings avfall i søppel containeren. Man må forsikre seg om at aske som kastes er uten glør. Kartonger/pappesker skal flates ut før de kastes i papir containeren. Man skal ikke sette noe fra seg på utsiden av containeren.

KJELLER OG LOFT.
Det er absolutt forbud mot å oppbevare bensin eller andre ilds farlige væsker/stoffer i kjeller eller lofts bodene. Røyking og bruk av åpen flamme er forbudt. Dette på grunn av brannfaren. Det er ikke tillatt å plassere ting/gjenstander i kjellergangen eller fellesarealet på loftet.

RO OG ORDEN.
Mellom eierseksjonene er det dessverre temmelig lytt, så det henstilles til alle beboerne å vise hensyn til naboene. Vi ber også om at man unngår roping fra vinduene eller balkongen. Vi ber alle som har barn sørge for at barnas lek blir holdt innenfor et akseptabelt støynivå slik at naboene ikke blir forstyrret. Større høytalere må ikke plasseres direkte på gulvet uten et støydempende belegg. Ikke plasser høytalere/TV mot veggen til naboen. Fra klokken 23:00 til 06:00 skal det være ro i huset. De som kommer sent hjem må ta omsyn til at det er mange som har soveværelse mot inngangen. Vær så stille som mulig, særlig i trappeoppgangen. Ikke la bilen/drosjen stå å gå på tomgang.
Selskap bør varsles på forhånd. Når det gjelder støyende arbeid må det i god tid gis nabovarsel.

VEDLIKEHOLD.
Alt indre vedlikehold av eierseksjonen påhviler sameieren. Herunder er sameier ansvarlig for vannlekkasjer ifra sin seksjon – herunder fra eget bad – med mindre lekkasjen skyldes uforutsette feil ved felles rør – eller avløps anlegget som ikke har oppstått som følge av en utført aktivitet eller arbeid fra sameieren.

Sameierne bør jevnlig kontrollere seksjonens rør opplegg og varmtvannstank, kraner etc. Stoppekranen på badet bør sjekkes minst et par ganger pr. år. Også avløp og sluk bør renses jevnlig. Det henstilles til beboerne om ikke å bruke kjemiske midler til å rense sluk da dette tærer på avløpsystemet. Gulv og vegger rundt badekar og dusj bør også kontrolleres for eventuelle lekkasjer. Sameierne bør også sikre vinduet i badet mot direkte vannsprut.

På bad anses felles avløps anlegg til og med sluk. Sameier er selv ansvarlig for at badet som sådan er tett – herunder med tett tilslutning til sluk. Ved renovering av bade rom må det påregnes å skifte sluk for å få et 100% tett gulv. Dette faller inn under sameiers ansvar. Dette gjelder også eventuelle skader på felles avløps anlegg som måtte oppstå i forbindelse med slikt arbeid. Da sameiet har renovert sitt avløpsystem med DaKKI-metoden må det tas spesielle hensyn ved skifting av sluk. For å sikre seg mot at skader og vannlekkasjer skal oppstå og for eventuelle skader kan utbedre på rimeligste måte, må sameier kontakte DaKKI Norge AS ved eventuelt sluk skift. Det anbefales at rørlegger/firma som står ansvarlig for arbeidet tar direkte kontakt slik at eventuelle misforståelser med arbeidsmetoden unngås.

Ved eierskifte plikter selger å informere ny eier og/eller mekler om ovennevnte, og uansett anses ny eier for å ha tiltrådt og akseptert sameiets vedtekter og ordensreglene ved kjøpet.

RADIO/TV.
Lindeberglia B/S er pr. i dag tilknyttet GET - kabel TV. Vennligst vis hensyn med bruken av radio og TV.

VASKING.
Vasking av oppgangene blir utført av et firma. Men rengjøring/snø rydding av trappene ute og området rundt er det den enkelte beboer/sameier som står ansvarlig for. Vi har et firma som står for snø rydning og strøing av gårdsplassen. De fjerner ikke snøen fra trappen og området rundt. Ikke kast papir sigarett stumper og annet søppel i oppgangen. Sørg for at inngangspartiet er rent og ryddig.

RUNDSKRIV/MELDINGER.
Meldinger/rundskriv fra styret eller forretningsfører skal gjelde på samme måte som ordens-reglene. Pr. i dag er vår forretningsfører:
ABS Eiendom AS.

MATING AV DYR/FUGLER.
Det er forbudt å legge ut mat til dyr/fugler på fellesarealet. Dette fordi det tiltrekker rotter, mus og måker, noe som vi ikke ønsker.

GENERELT.
Generelt skal sameier/leietager være behjelpelig med følgende:

Se etter at kjeller og loftsvinduene samt loftslukene er lukket.
At lys på loft og kjeller er slukket.
Melde fra til vaktmesteren hvis det må skiftes pærer.
Underrette styret hvis det oppstår skade på bygning eller fellesareal.
Hvis du oppdager maurer eller kakkelaker o. l. skal dette meddeles styret omgående

Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Når representant for styret gjentatte ganger må påkalle ikke-boende seksjonseiers oppmerksomhet ved brudd på husordensreglene, belastes et gebyr på kr. 2000,- fra sameiet til seksjonseier.

KLAGER.
Vi oppfordrer folk til å snakke ut med hverandre angående klager vedrørende ordensreglene. Hvis dette ikke nytter så sendes det skriftlig klage til styret. Til orientering så har styret taushetsplikt. Muntlige klager vil ikke bli behandlet av styret.

På veiende av Lindeberglia Boligsameie vil styret appellere til alle å etterleve disse reglene. Hvis reglene blir etterfulgt er vi sikker på at alle vil få et godt og trivelig miljø.

Vi ønsker alle hjertelig velkommen og har den største forhåpning at du og dine vil trives her hos oss.

Med vennlig hilsen
Styret
23/10 - 08

Vedtekter

for

Lindeberglia Boligsameie Org.nr.: 971 277 998

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 27. oktober 1983
Redigert den 30. januar 1995 og 31. mars 2009, og 02 mai 2018 og 11.06.2019

§ 1
Sameiets navn er: Lindeberglia Boligsameie. Sameiet består av 32 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, av eiendommen gnr. 113, bnr. 8 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 30. desember 1983, tinglyst 30. desember 1983.

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. **§ 9.**

§ 3
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken utregnet etter det opprinnelige innskudd.

§ 4
Den enkelte sameier har med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.
Ved utleie skal seksjonseier senest 14 dager før innflytting melde skriftlig til styret hvem som er leietaker og hvor mange som skal bebo leiligheten. Ved overtredelse av denne fristen kan styret belaste seksjonseier med et gebyr på kr. 2000,-. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Legalpant i henhold til eierseksjonsloven § 25 kommer i tillegg til herværende bestemmelse.

Den enkelte sameier ar enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Sameiermøte fastsetter vanlige ordensregler for sameiet.

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

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøte) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og revisjonsberetning. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte og fortrinnsvis med samme varslingsfrist som for ordinært sameiermøte, jf § 5. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn ordinært sameiermøte, dog alltid med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en (1) stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet for foregående år, herunder budsjett for inneværende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

§ 10
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 - tre - medlemmer med 2 - to - varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Maksimal tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes så ofte som det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16
Sameiets felleskostnader skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene.

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 17
For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner til anvendelse. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

§ 18
Seksjonseier som ønsker lademulighet for elbil må søke styret om dette. Det er etablert en felles ladeplass for elbil. Styret er ansvarlig for tildeling av plassen etter venteliste. Ladeplassen kan ikke benyttes som en parkeringsplass for elbil. Eier må sørge for å flytte bilen så fort bilen er ladet.

De som inngår avtale om bruk av ladeplass for elbil belastes et fast beløp i måneden som skal dekke strømforbruket og kostnadene i forbindelse med etablering av ladestasjonen. Styret kan regulere avgiften med 1 måneds varsel.

Styret kan sette opp flere ladestasjoner etter behov så lenge det er nok kapasitet på eksisterende el. anlegg. Oppgradering av fellesanlegg anses som en felles kostnad og noe årsmøtet bør ta stilling til.

§19
Sameiet tillater kameraovervåking, innenfor gjeldende lovverk. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

Lindeberglia 12

Nabolaget Lindberglia - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	16 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.6 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Alna Linje FB5A, FB5B	6 min 0.4 km
Lindeberg Linje 2	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (1-... 62 barn	9 min 0.7 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindeberg	9 min
Kiwi Trosterud	11 min

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

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	9 min
Lindeberg apotek	9 min
Alna Vinmonopol	5 min

SPORT

Stubberudmyra	5 min
Lindebergåsen	9 min
Fresh Fitness Lindeberg	12 min
Fresh Fitness Haugerud	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

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:
Lindeberglia 12, 1069 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 8, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@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.
