PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LINDEBERGLIA 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

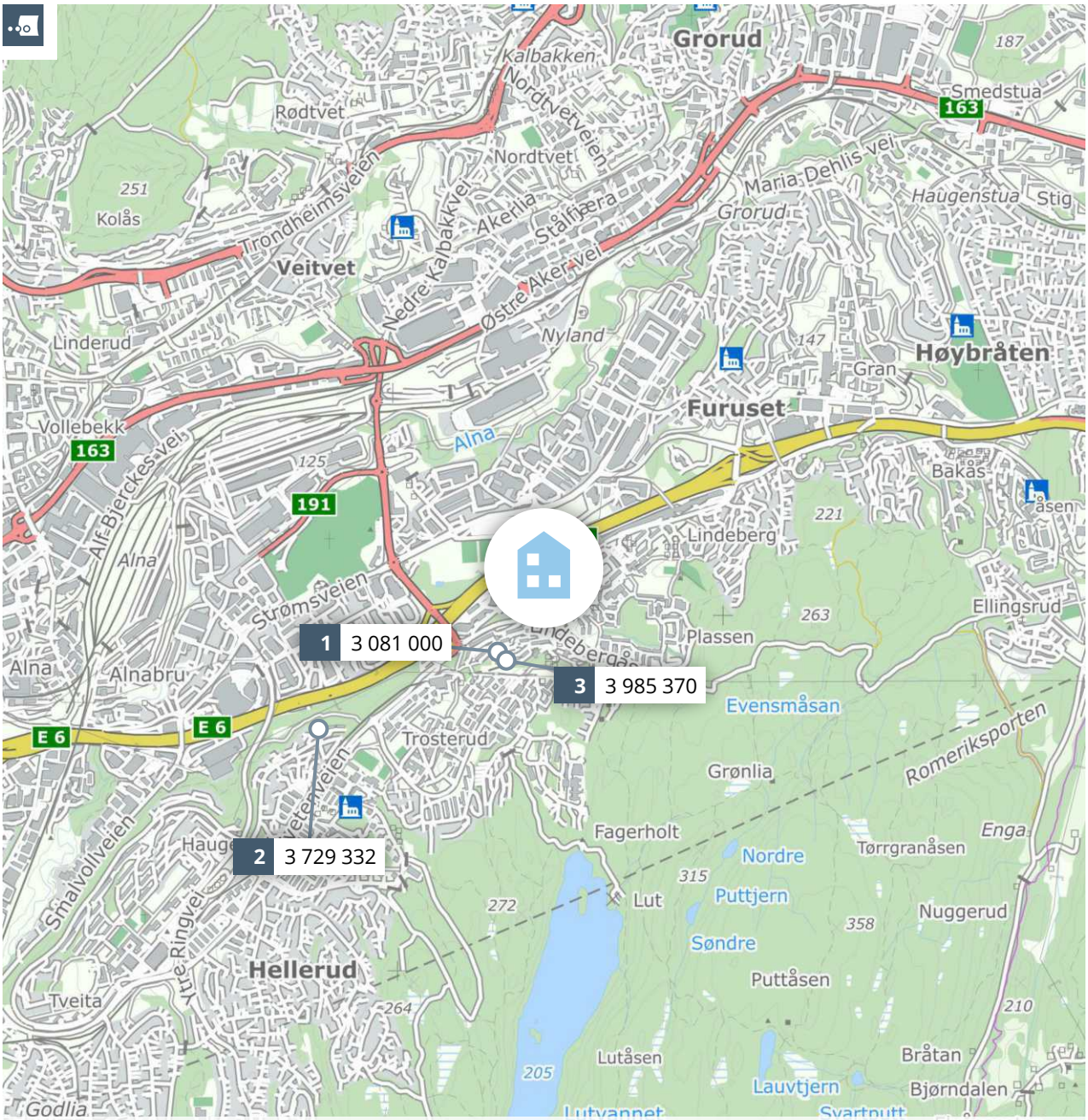
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LINDEBERGLIA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.03.2026

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindeberglia 22, 1069 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 113 BNR 8 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDEBERGLIA

Verdivurdert til

3 190 000

110 754	3 300 754	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	3 121
Formue	33 141
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lindebergåsen 15 A 31 m² 1978 1. etg 1 sov				12.03.2025	2 990 000	**3 000 000**	81 000	3 081 000	**99 387**
2	Haugerudhagan 80 36 m² 2006 4. etg 1 sov				25.02.2026	2 950 000	**2 950 000**	779 332	3 729 332	**103 593**
3	Lindebergåsen 13 A 54 m² 1978 1. etg 1 sov				14.01.2026	3 600 000	**3 850 000**	135 370	3 985 370	**73 803**

Praktisk 2-roms med åpen stue kjøkkenløsning. Pipeløpet kan kobles på med hjelp for å få inn en peis og det er muligheter for å få inn markterrasse på fremsiden.

Videre følger det med 3 boder - så det er godt med lagringsmuligheter.

Badet er flislagt med varmekabler og kjøkkenet består av frittstående hvitevarer og kullfilter avtrekksvifte.

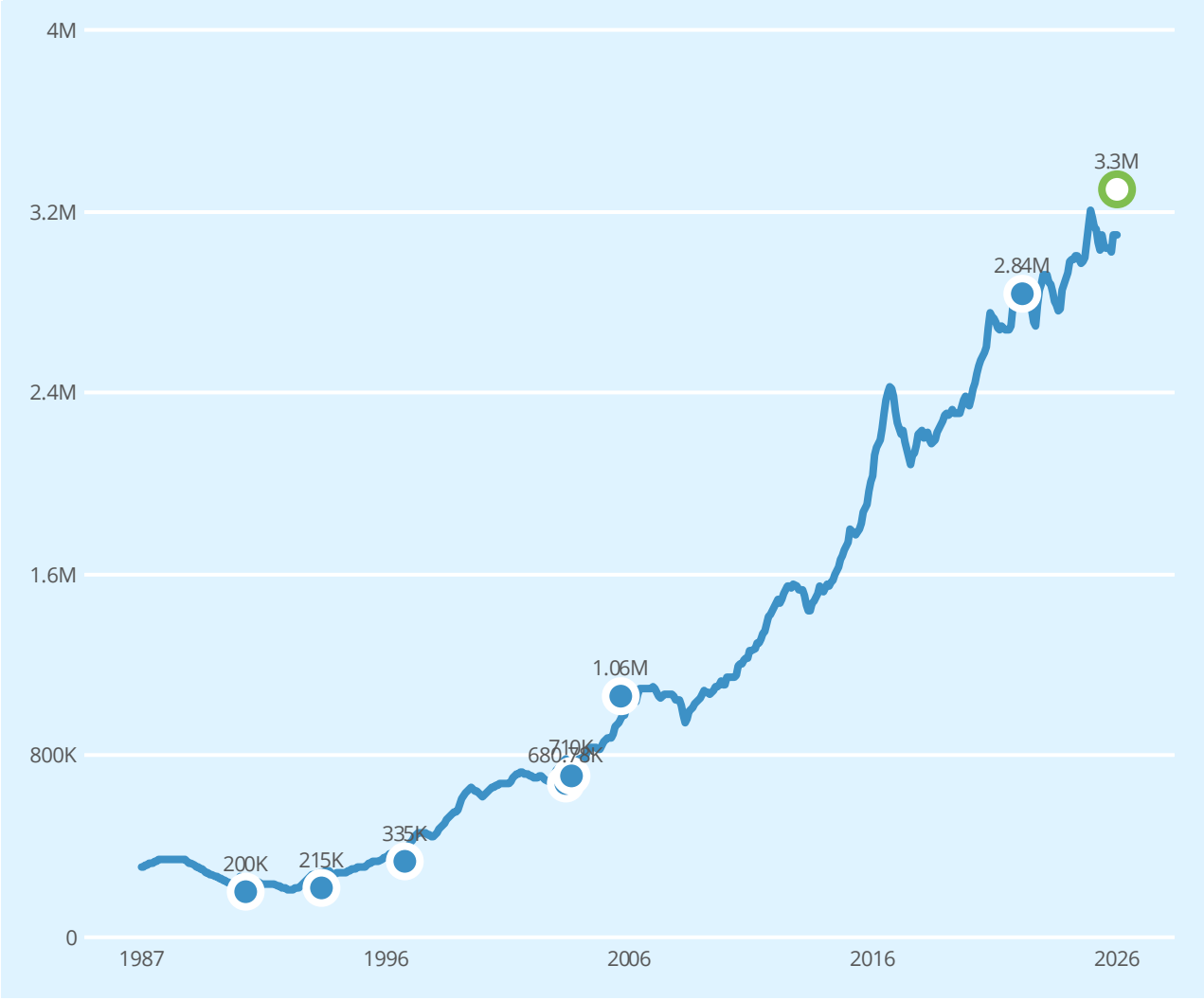
Stort grøntareal foran boligen og kort vei til Alna senter og Ikea.

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

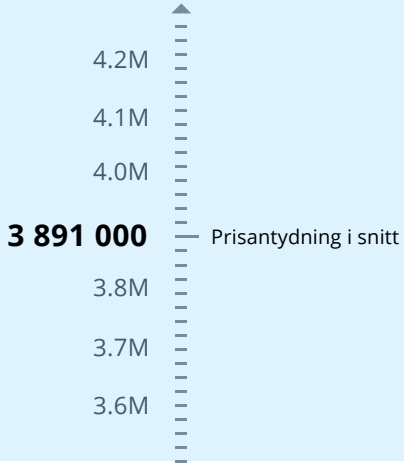
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.06.2022	21.06.2022	13.07.2022	2 390 000	2 720 000	117 312	2 837 312
02.05.2006	08.05.2006	27.07.2006	790 000	1 050 000	11 515	1 061 515
07.10.2003		21.05.2004	1 090 000	680 000	30 000	710 000
26.03.2004			690 000	680 000	783	680 783
25.09.1997		25.09.1997	-	335 000	-	335 000
04.05.1994		04.05.1994	-	215 000	-	215 000
30.05.1991		30.05.1991	-	200 000	-	200 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i LINDEBERGLIA grunnkrets nå

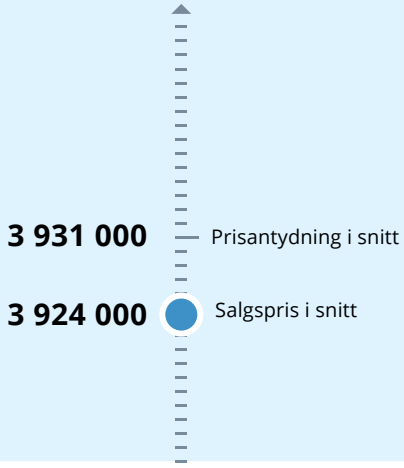
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Leiligheter solgt i LINDEBERGLIA grunnkrets siste 6 mnd

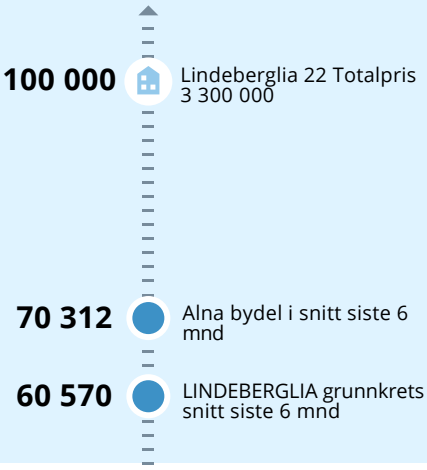
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Lindeberglia 22, 1069 OSLO

OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 8, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26094 **Eiendomsverdi ref nr:** LG1686

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i U.etasje.
Beliggende i bydel Alna.

Leiligheten har et moderniseringsbehov.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Elektrisk oppvarming via frittstående kilder.

Flislagt baderom.
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med glatte, folierte og malte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller, samt en på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

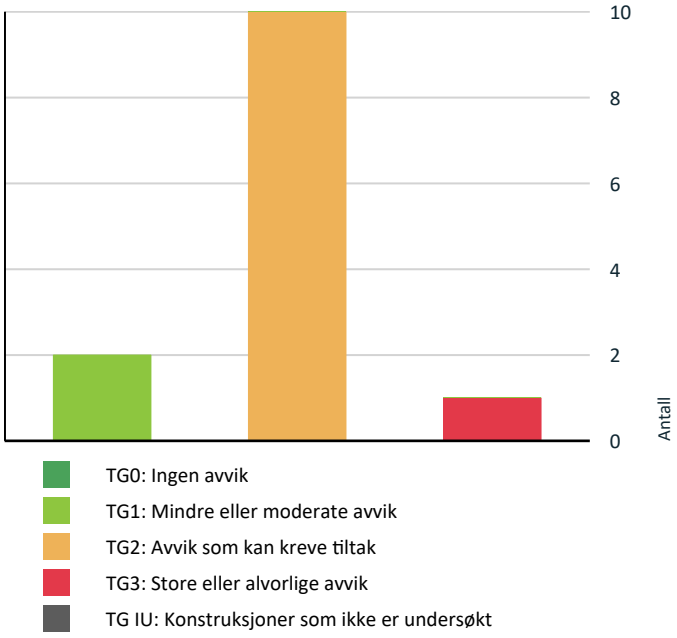
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i U.etasje:

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

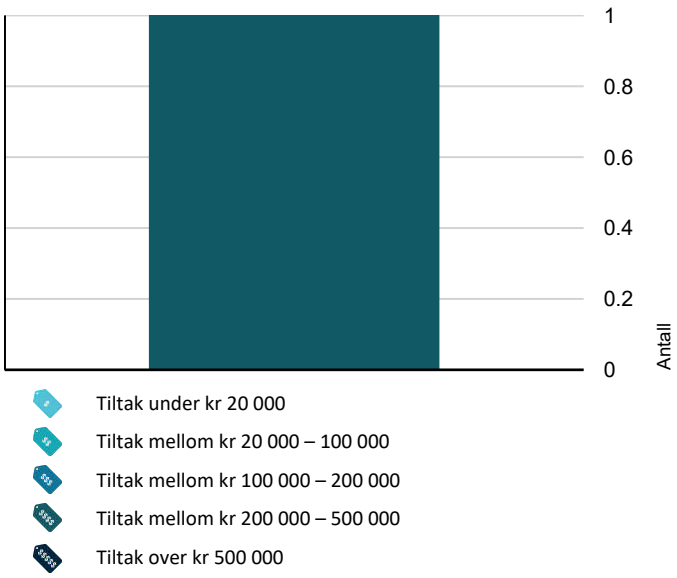
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i U.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > U.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I U.ETASJE:



Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Kommentar

Eldre entrédør (ikke branndør).
Døren er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Den har også noe bruksslitasje.
Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong i pusset og malt utførelse.
Yttertak i klassisk saltak konstruksjon.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1961, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater og malt strie/tapet.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.
Overflatene vil nok av mange oppfattes som i behov for modernisering.
Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Tilstandsrapport

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Stue:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Glatte, folierte og malte innerdører.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har generelt en del slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og bruksmerker har primært estetisk betydning og er normalt for dører som har vært i bruk over tid. Forholdet påvirker ikke dørens funksjon i vesentlig grad.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Overflateutbedring eller ny behandling kan vurderes ved ønske om forbedret utseende.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Flislagt baderom.

___

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

___

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

___

Tilstandsrapport

Følgende forhold er registrert:
- Høydeforskjell mellom topp sluk og terskel tilfredstiller ikke dagens krav.
- Baderommet har eldre slukløsning med synlig rust.
- Det er ufagmessig fuging.
- Flis inne i skap er ikke fuget.
- Det er løse hyller i servantskap.
- Rørgjennomføringer i våtsoner er ikke kjent, og antas utført med løsninger som ikke samsvarer med dagens metoder (mansjetter etc).
- Tetthet rundt avløpsrør fra toalett er usikker.
- Sluk er ugunstig plassert (vann må renne mot midten av rommet).

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning av konstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Når baderommet i tillegg har passert forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for aldersrelatert svekkelse i tettesjikt og tilstøtende konstruksjoner. Registrerte avvik ved sluk, fallforhold, fuger og gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning og vannspredning til underliggende konstruksjoner. Samlet vurderes våtrommets funksjon og fuktsikkerhet som svekket, og sannsynligheten for skjulte fuktskader er forhøyet.

Tiltak:
Det anbefales helhetlig rehabilitering av baderommet. Ved oppgradering bør sluk, tettesjikt, rørgjennomføringer, fallforhold og overflater etableres i tråd med gjeldende våtromsnormer og anbefalte løsninger. Videre bør innredning og detaljer utbedres eller skiftes for å sikre en varig og fagmessig utførelse.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsrapport

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med glatte, folierte og malte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

___

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skråg og fronter har en del slitasje.
Fliser over benkeplaten er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje på skrog og fronter gir redusert overflatekvalitet og er typisk for kjøkkeninnredning som har vært i bruk over tid. Ufagmessig utførte fliser over benkeplate kan gi ujevn overflate og redusert bestandighet i fuger og overganger.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig for slitasje utover estetisk oppgradering ved ønske om forbedret utseende. Flisarbeidet kan utbedres ved behov for bedre utførelse og mer varig løsning.



U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

___

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Interne og synlig avløpsrør i plast/støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

VVB er lokalisert i bod.
Berederen er på ca 116L, og er i følge merkeskilt produsert i 2003.

Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt
Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det mangler deksel ved tilkoblingspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1)
Konsekvens:
Manglende løsning for kontrollert bortledning av lekkasje- eller overløpsvann medfører at eventuelt vann kan spre seg til gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader dersom lekkasje oppstår.

Tiltak:
Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning som sikrer synlig og kontrollert bortledning av vann ved eventuell lekkasje

---

2)
Konsekvens:
Iht NEK skal beredere fast tilkobles slik at det ikke risiko for funksjonssvikt, overoppheting og brann.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av el-tilkoblingen til varmtvannstanken utført av autorisert elektroinstallatør, og utbedring eller omkobling (må fast tilkobles) slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

---

3)
Konsekvens:
Når en varmtvannstank er over 20 år, nærmer den seg normalt slutten av forventet brukstid. Det innebærer økt sannsynlighet for driftsstans og lekkasje over tid, noe som kan føre til vannskader dersom brudd oppstår.

Tiltak:
Inntil utskifting bør anlegget følges opp jevnlig med hensyn til drypp, misfarging eller andre tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

Tilstandsrapport

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

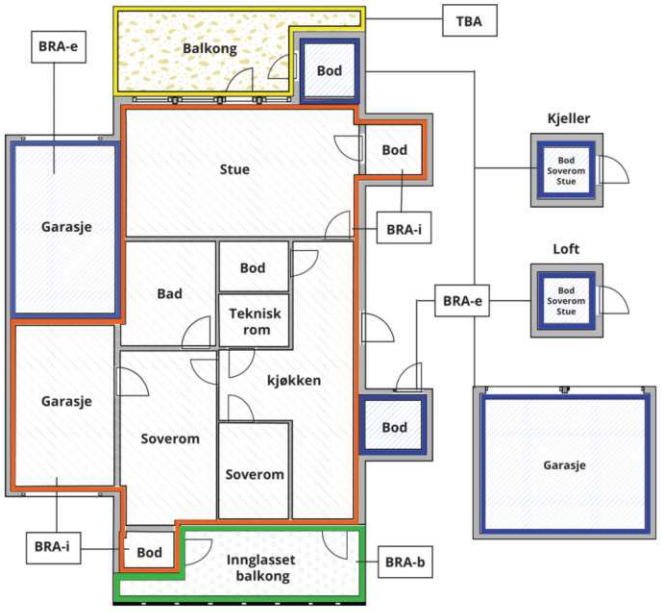
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i U.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	33	10		43	
Loft (bod)		5		5	
SUM	**33**	**15**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod 1), bod 2)	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og kjøkken/stue.

____

Eier har påvist to stk boder i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 5,4 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 4,6 m².

OBS:
Det er registrert at bodene har store fuktproblemer.
Tilstandsrapporten omhandler kun internt i leiligheten.
Dersom forholder er relevant for kjøper, oppfordres det til å gjennomføre ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak.

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 5,4 m².

____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.
Det er derimot registrert at ytterdør inn til leiligheten ikke er brannklassifisert.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	8		20	11200 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Lindeberglia 22

Hjemmelshaver

Saad Jean

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/eldre bygårder.
Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong i pusset og malt utførelse.
Yttertak i klassisk saltak konstruksjon.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260116

Selger 1 navn
Reidar Boden

Gateadresse
Lindeberglia 22

Poststed	Postnr
OSLO	1069

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jean Saad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprek i toalett, men den har fungert fint i vårt eie. Kan godt hende det er noe mer.

Document reference: 92260116

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en bod som det er fukt i. Årsak ukjent.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er 2 felles ladestasjoner som styres med app.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260116

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har mottatt tilstandsrapport fra Nordvik når jeg kjøpte leiligheten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260116

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Boden	c527d1b2c70e4e83d0013 d8c65e91cc18ca131a5	04.03.2026 12:46:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260116

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Lindeberglia Boligsameie		Vår ref.:	620/20	Fødselsdato eier:	20.03.1994
LINDEBERGLIA 22		Type:	Boligsameie		
1069 OSLO		Eiere:	Jean Saad		
Organisasjonsnr:	971 277 998	Seksjonsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 121

Felleskostnader:	Lånekostnader avdrag	113
	Felleskostnader	2 382
	Lånekostnader renter	626

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	110 518	Gjeld siste årsoppg.:	110 759
Klient ajourf. lån:	6 775 200	Klient gj. s. årsoppg.:	6 789 955

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208274139, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 334

Saldo per 03.03.2026: 6 775 200

Andel av saldo: 110 519

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Audny Steinnes
Adresse:	Knut Alvssons vei 3
Postnr/-sted:	1262 OSLO
Telefon:	Mob.: 47239001
E-post:	styret@lindeberglia.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	110 759	Andre inntekter:	1 200
Annen formue:	33 141	Utgifter:	7 910		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	113/8 - seksjon:20		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11221

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589231

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0000
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Lindeberglia Boligsameie	Vår ref.:	620/20	Fødselsdato eier:	20.03.1994
LINDEBERGLIA 22	Type:	Boligsameie		
1069 OSLO	Eiere:	Jean Saad		
Organisasjonsnr: 971 277 998				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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.



INNKALLING 2025

Lindeberglia Boligsameie

Tirsdag 22.04.2025 kl. 12:00
Digitalt møte på Bonabo

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lindeberglia Boligsameie

Sted: Digitalt møte på Bonabo

Høringsperiode: 22.04.2025 12:00 - 23.04.2025 12:00

Stemmeperiode: 23.04.2025 15:00 - 25.04.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Audny Steinnes (2024-2026)
Styremedlem, Samira Kazlauskaite (2024-2026)
Styremedlem, Mehdi Sorodi (2024-2025)
Varamedlem, Tito Morales Velasco (2024-2025)
Varamedlem, Aria Abdollahi (2024-2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Mehdi Sorodi er på valg i år. Mehdi stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tito Morales Velasco og Aria Abdollahi er på valg i år.

Tito Morales Velasco stiller til gjenvalg.

Njål Asle Norby stiller til valg. Det presiseres at han eier seksjon sammen med styreleder.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 832 839**	**1 513 110**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-24 425	445 564
Tilbakeføring av avskrivning	7 118	12 202
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-75 089	-138 037
B. Endring arbeidskapital	**-92 395**	**319 729**
C. Arbeidskapital	**1 740 444**	**1 832 839**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 256 608	1 891 255
Kortsiktiggjeld	-516 165	-58 416
C Arbeidskapital	**1 740 444**	**1 832 839**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lindeberglia Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 203 460	2 181 069	2 223 067	2 266 197
Sum leieinntekt		**2 203 460**	**2 181 069**	**2 223 067**	**2 266 197**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 646	14 148	10 000	10 000
Sum annen inntekt		**16 646**	**14 148**	**10 000**	**10 000**
Sum inntekt		**2 220 107**	**2 195 217**	**2 233 067**	**2 276 197**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 362	103 358	103 389	9 100
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	7 118	12 202	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		64 762	53 612	50 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	398 680	271 470	279 000	425 800
Kommunale avgifter/renovasjon		387 064	336 228	386 000	431 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 731	8 569	8 000	8 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 050	2 493	6 000	6 500
Reparasjon og vedlikehold	8	507 178	96 543	315 000	206 000
Revisjonshonorar		5 810	5 549	6 000	5 700
Forretningsførerhonorar		66 853	63 428	67 000	69 500
Andre honorar	9	6 347	51 161	14 000	38 105
Kontorkostnad		0	20	0	0
TV/bredbånd		180 038	171 216	170 000	184 700
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	3 218	5 000	0
Forsikringer		105 168	99 587	107 000	138 900
Andre kostnader	10	3 201	1 478	5 000	6 500
Sum kostnad		**1 812 361**	**1 330 132**	**1 571 389**	**1 655 905**
Driftsresultat		**407 746**	**865 085**	**661 678**	**620 292**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		71 443	25 270	0	0
Rentekostnad		503 613	444 791	491 805	498 670
Netto finansposter		**432 170**	**419 521**	**491 805**	**498 670**
Årsresultat		**-24 425**	**445 564**	**169 873**	**121 622**
Overført sameiekapital		-24 425	445 564	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-24 425**	**445 564**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lindeberglia Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	0	7 118
Sum anleggsmidler		**0**	**7 118**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 807	43 095
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		8 289	8 006
Forskuddsbetalte kostnader		231 166	244 937
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 963 346	1 595 217
Sum omløpsmidler		**2 256 608**	**1 891 255**
SUM EIENDELER		**2 256 608**	**1 898 373**

Balanse 2024 Lindeberglia Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 122 490	-5 098 066
Sum opptjent egenkapital		**-5 122 490**	**-5 098 066**
Sum egenkapital	**11**	**-5 122 490**	**-5 098 066**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 862 934	6 938 023
Sum langsiktig gjeld		**6 862 934**	**6 938 023**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 361	0
Leverandørgjeld		494 810	39 603
Skyldig off. myndigheter		1 256	7 190
Påløpne renter		2 738	2 718
Annen kortsiktig gjeld		0	8 905
Sum kortsiktig gjeld		**516 165**	**58 416**
Sum gjeld		**7 379 099**	**6 996 439**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 256 608**	**1 898 373**

Sted:_____ Dato:_____

Audny Steinnes Styreleder	Samira Kazlauskaite Styremedlem	Mehdi Sorodi Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 591 440	1 591 440
3618 Leietillegg strøm	26 839	19 573
3650 Innkrevde felleskostn. renter	501 818	428 747
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	83 363	141 309
Sum	**2 203 460**	**2 181 069**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	16 646	14 148
Sum	**16 646**	**14 148**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	74 210
5150 Påløpne feriepenger	0	8 905
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	17 514
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	1 256
5635 Yrkesskadeforsikring	1 162	1 474
5998 Lønn og godtgjørelser ved dødsfall	6 150	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**64 362**	**153 358**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt:0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskin	Gressklipper	Lekeplass	Lekeplass	Electrolux vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 090	19 900	172 769	370 749	61 013
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 090	19 900	172 769	370 749	61 013
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 090	19 900	172 769	370 749	61 013
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	7 118
Anskaffelsesår :	2006	2010	2015	2016	2019
Antatt levetid i år :	10	10	5	5	5

Sameiet består av 32 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 113, b.nr 8 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på kvm. 11 221
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP589231.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 818	0
6360 Annet renhold	17 481	76 556
6361 Fast renhold	113 304	108 108
6362 Skadedyrutryddelse	13 092	12 345
6391 Snømåking/strøing/feiing	103 655	67 658
6392 Containerleie/tømming	3 330	6 802
Sum	**398 680**	**271 470**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Lettstyrt	7 731	8 569
Sum	**7 731**	**8 569**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 829	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 812	770
6552 Driftsmateriell	0	314
6581 Domene	1 409	1 409
Sum	**8 050**	**2 493**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	446 582	85 321
6616 Vedlikehold vaskeri	44 450	7 082
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 145	4 140
Sum	**507 178**	**96 543**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 847	24 121
6720 Juridisk honorar	500	0
6730 Teknisk honorar	0	27 040
Sum	**6 347**	**51 161**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 000	1 093
7773 Omkostninger innkreving	2 193	387
7792 Øredifferanse	1	-2
7795 Husleietap	7	1
Sum	**3 201**	**1 478**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 098 066	-24 424	-5 122 490
Sum opptjent egenkapital	**-5 098 066**	**-24 424**	**-5 122 490**
Sum egenkapital	**-5 098 066**	**-24 424**	**-5 122 490**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Obos**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Rehabilitering av fasade/balkonger			
Lånenummer:	**98207965014**	**98207773212**	**98207624918**	**98208274139**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2017	2024
Rentesats:	7.30 %	7.30 %	7.30 %	7.30 %
Beregnet innfridd:	01.03.2024	01.03.2024	01.03.2024	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	2 000 000	1 000 000	6 918 547
Lånesaldo 01.01:	4 790 069	1 777 722	370 232	0
Avdrag i perioden:	4 790 069	1 777 722	370 232	55 613
Opptak i perioden:	0	0	0	6 918 547
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**6 862 934**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	6 446 559

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208274139	3	249 888	749 664
	24	219 902	5 277 648
	3	187 916	563 748
	1	159 929	159 929
	1	111 950	111 950

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Lindeberglia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindeberglia Boligsameie

Styreleder	Audny Steinnes (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Mehdi Sorodi (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Samira Kazlauskaite (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Lindeberglia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindeberglia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 1MO42-0WJSK-SICT1-CB7ZJ-QLP7M-BULLE

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1MO42-0WJSK-SICT1-CB7ZJ-QLP7M-BULLE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1MO42-0WJSK-SICT1-CB7ZJ-QLP7M-BULLE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Lindeberglia Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Audny Steinnes
Styremedlem, Mehdi Sorodi
Styremedlem, Samira Kazlauskaite
Varamedlem, Tito Morales Velasco
Varamedlem, Aria Abdollahi

Styret i Lindeberglia Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Lindeberglia Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lindeberglia Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277998

Lindeberglia Boligsameie består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lindeberglia Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP589231. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lindeberglia Boligsameie har Lettstyrt som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret vil oppgrade EL-anlegg i fellesarealer, i h.h.t loven.

Det er problem at beboere setter sko, møbler og annet skrot foran sin dør i oppgangen. Dette er strengt ulovlig, da oppgangene er rømningsveier i tilfelle brann. Eiere må følge med på at leietakere overholder ordensreglene.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter og jobbet med følgende saker i 2024:

Skifte av takvinduer

Alle takvinduer i oppgangene er skiftet.

Ventilasjon

For å ivareta ventilasjonen i boligen skal tiluftsventiler som er tettet igjen åpnes opp. Avtrekksvifter som er koblet på friskluftkanaler med rør skal frakobles og erstattes med kullfilter i kjøkkenavtrekk. Det er kun lov med kullfilterventilator uten rørtilkobling på kjøkken.

Balkonger

Ved regn tar vann nye veier og renner inne på balkongene nedenfor. Derfor er det viktig at alle må sjekke at sluket på bakong er renset og åpent til enhver tid.

Dugnad tirsdag 20.5.2025 kl 17

Det har samlet seg opp mye søppel i fellesarealer. Styret håper at flest mulige stiller på dugand for å bære skrot fra fellesarealer til container.

Søppelhåndtering i sameiet

Det har blitt svært dyrt med container, og skjerpede regler for hva som kan kastes i container. Styret ønsker at hver enkelt beboer / eier skal ta ansvar for sitt eget søppel. Eier må følge med på at leier tar med seg sitt skrot ved utflytting og ikke setter det i fellesarealene. Det er gratis for privatpersoner å levere søppel til avfallstasjon på Brobekk.

Avfallsbrønnene ble renset med normalt intervall 1 gang i løpet av året. Minner om at store mengder olje ikke skal kastes i avfallscontainer og må leveres til nærmeste avfall stasjon som tar imot dette.

Kondens på rør i kjeller

Alle som har et rør i sin bod, må ikke sette noe inntil røret. Styret følger med og vil hvis problem ekskalerer, innhente tilbud på isolering av rørene.

Kontroll / feiing av piper

Det har vært kontroll og alt ble godkjent, det ble ikke utført feiing da feier mente det ikke var behov.

Calling / ringeanlegg

Noen har meldt problem med sin porttelefon inne i leiligheten. Styret minner om at det er den enkelte eier som har ansvar for å vedlikeholde / erstatte portelefonen. Porttelefon service kan kontaktes på telefon 67909098.

Postkasser

Det har kommet ønske om utskifting av postkasser. Disse er støpt inn i vegg, og det vil bli kostbart å erstatte dem. Vi avventer da det er kommet forslag fra Posten Norge om å avvikle postombæring, og i stedet opprette sentrale hentepunkter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 22.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lindeberglia Boligsameie tirsdag 22.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Audny Steinnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Mehdi Sorodi er på valg i år. Mehdi stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Mehdi Sorodi for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tito Morales Velasco og Aria Abdollahi er på valg i år.

Tito Morales Velasco stiller til gjenvalg.

Njål Asle Norby stiller til valg. Det presiseres at han eier seksjon sammen med styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Tito Morales Velasco for 1 år.

Valgt ble: Njål Asle Norby for 1 år.

Protokoll for Lindeberglia Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Audny Steinnes (sign.)	26.04.2025

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.

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument. Oversendes i anledning
Helserådet bruksstillatelse/[illegible]

Bygningskontrollens reg

	Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidssted [illegible]	58/1286	
Arbeidets art [illegible]	Innlevert 24/3-58	7-8-9-10-[illegible]
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemester		

16 JAN1961
R. Valde

AHj/MM

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo trannvesen.

Helserådets avdeling for bolighygiene vil ikke motsette seg at leilighetene tas i bruk.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd 25. januar 1961.

J. Nissen

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 FEB 1961

15 002. 5-60 R.A.-

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Overs[illegible] i anledning
Brukstillatelse [illegible]

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidets art	Inn'avert	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemelder		

16 [illegible]1961
R. Valde

KT/LL 824/61.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Brannvesenet har ikke noe i mot at det gis brukstillatelse.

Oslo brann- og feiervesen, V. avd. 21. febr. 1961.

V. Hylland.

Knut Thyrum

OSLO BYGNINGSKONTROLL K. Thyrum.
MOTTATT
23 FEB. 1961

12 000 5-60 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Oversendes i anledning
Ekspedisjonsdokument~~orientering~~/ferdigattestigelse.
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted 113/2 81, 7. Vei nr. 3452, Lindeberg, Furuset	Journal nr. 53/	Tegn.nr. 7-8-9-10-11. 12
Arbeidets art Nybygg.	Innlevert 24/7 61.	
Bygningens art Beiteblokk.		
Byggherre A/L Furuset Borette- 2, A/L Norske Bel. Kr. Augustsgate 6.		
Byggemelder A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Kr. Augustsgate 6. Tlf. 33 20 A		

22 SEP 1961

A. Larsen

AHj/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ventilasjonsåpningene for ventilasjon av rom under gulv i underetasjen ligger helt nede i terrenget. De vil helt bli tildekket av sne.

Ventiløpningene må ved kanal føres høyere opp på veggen.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 6. oktober 1961.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1961

15000. 3-61. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Oversendes i anledning ~~brukstillatelse~~/ferdigbesiktigelse.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted 113/2 Bl.9.Vei nr.3452, Lindeberg, Furuset	Journal nr. 58/1256.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
Arbeidets art Nybygg.	Innlevert 24/5-58.	
Bygningens art Boligblokk.		
Byggherre A/L Furuset Borettslag, A/L Norske SBL.nr.Augustsgate 6.		
Byggemelder A/L Norske Boligbyggelags Landsforb.Kr.Augustsgate 6.Tlf.		

OSLO BRANNVESEN AVD. III
08463 - 9.10.61
BEHANDLET SAK:

22SEP1961

A. Larsen

JFK/KR. jnr. 8463/61.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Pkt. 3 i brannvesenets betingelser av 5/8.58 er ikke etterkommet og før dette er gjort, kan ferdigattest ikke anbefales.

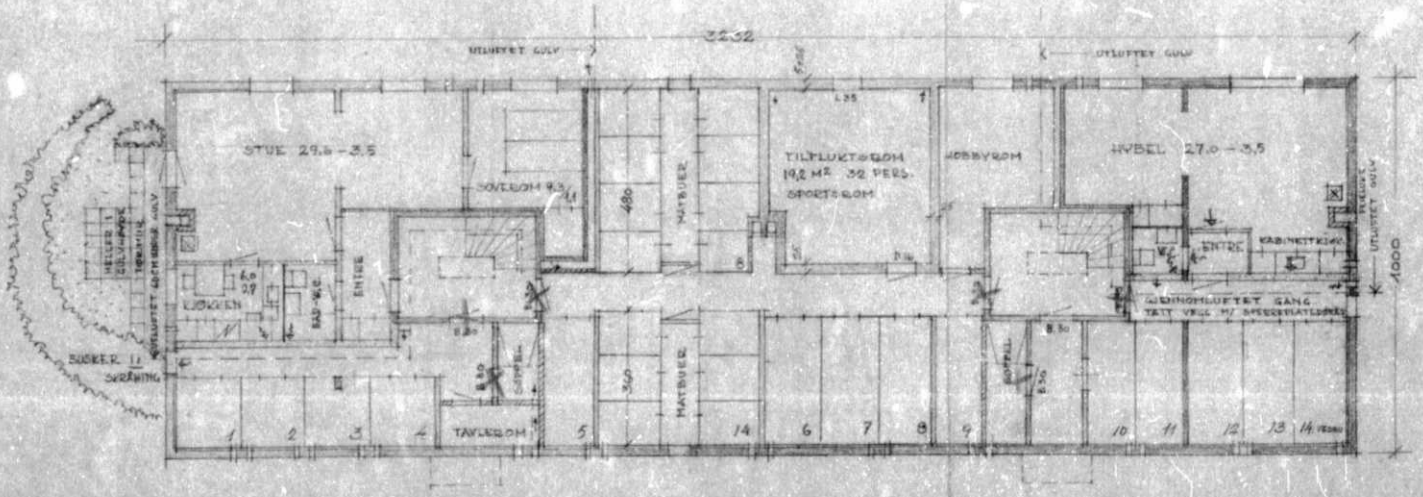
Oslo brannvesen,avd. III, den 20. oktober 1961.

J.F. Kløcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1961

15000 1-61 R.A.

NEDFOTOGRAFERT 19 X



OSLO 2
12 MAR 19..

OPPDR. GIVER
A/L LINDEBERGIA B.L.
BLOKK IX
Gnr. 113 Bnr. 8.

TEGN. TITTEL
KJELLERPLAN

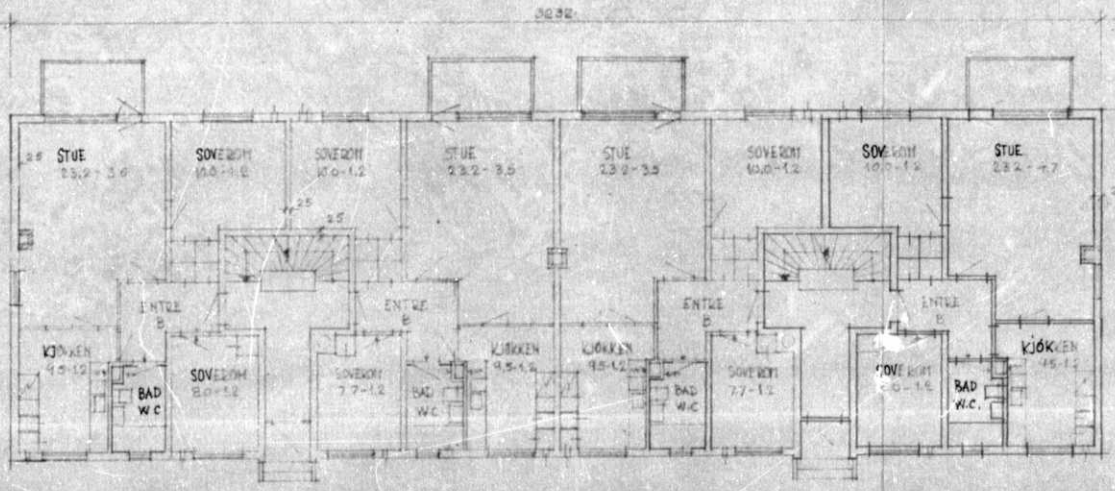
12

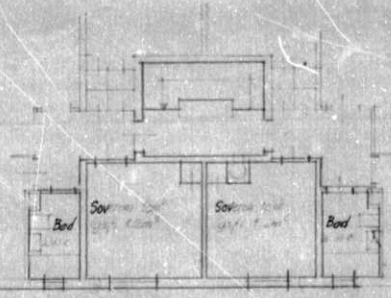
13.59

5812

8

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





Utsnitt av 2. og 3 et.

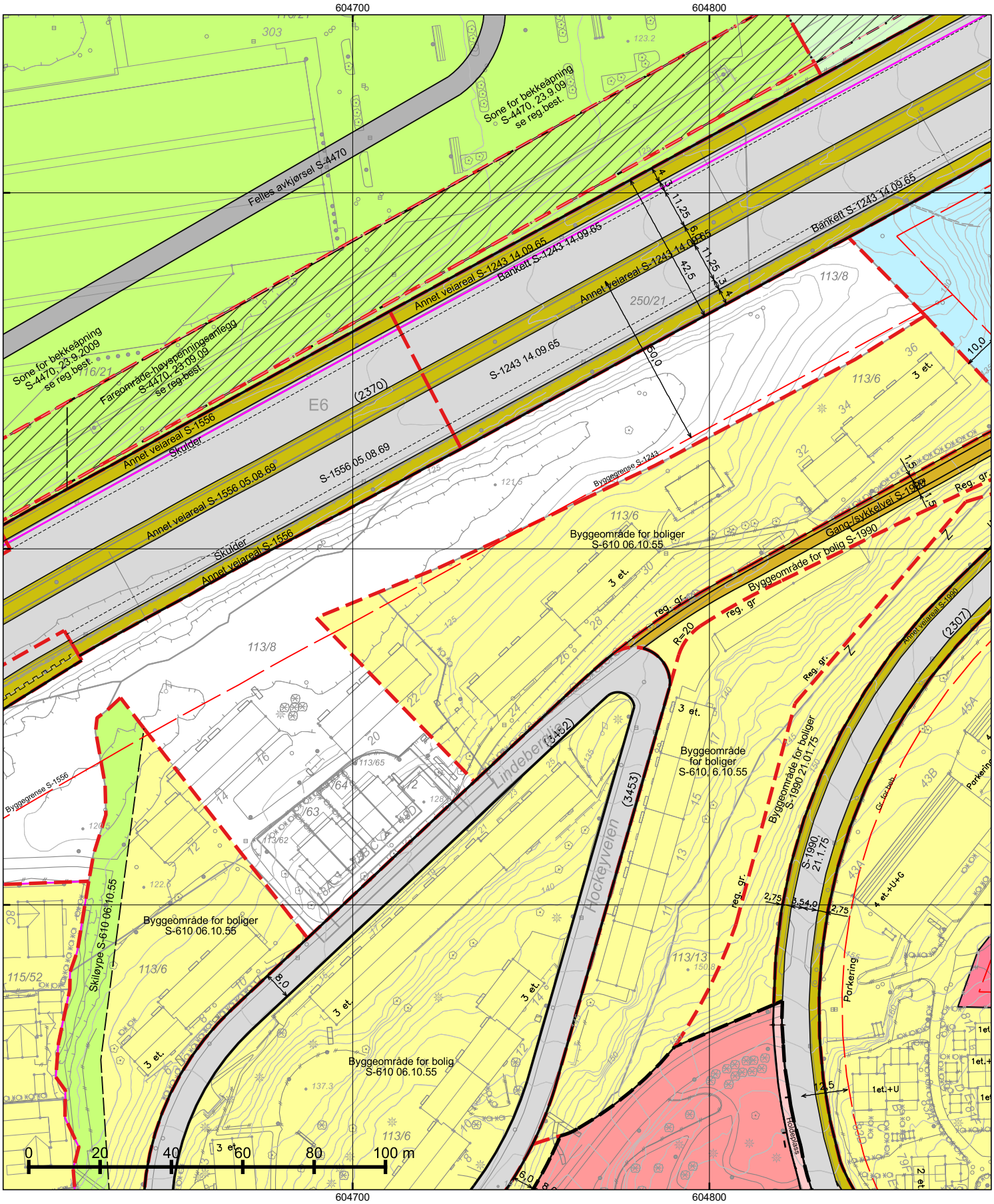
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

Etasjeplan.
01286

BLOKK
nr IX

2

1/100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

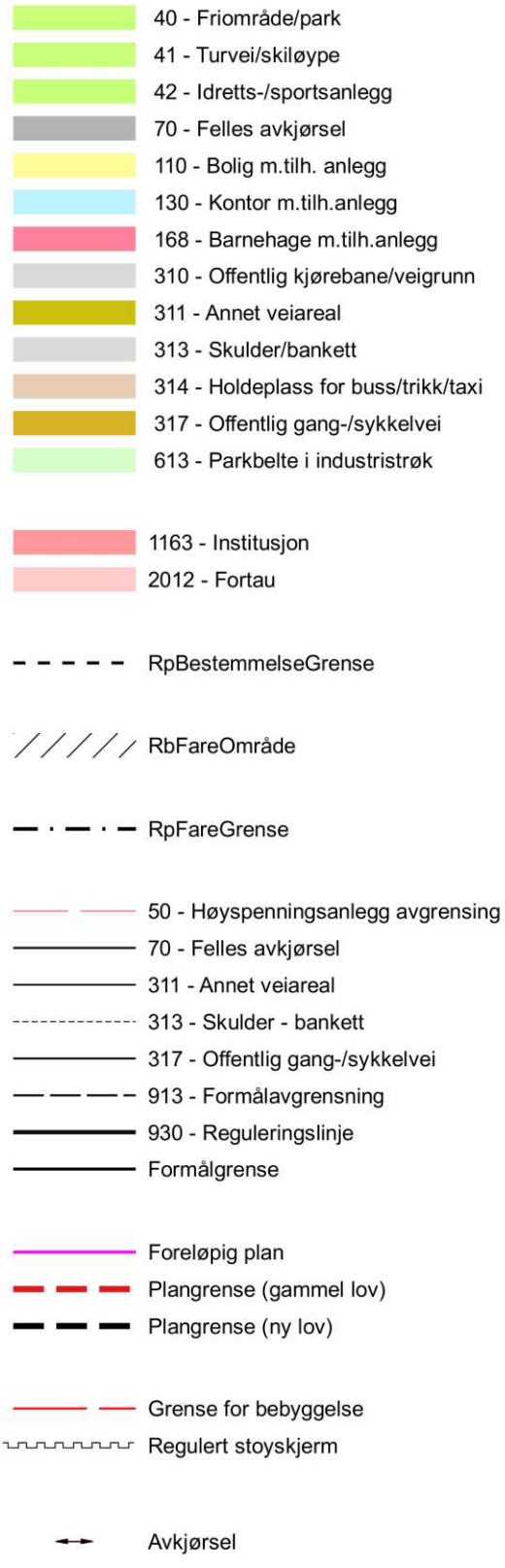
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

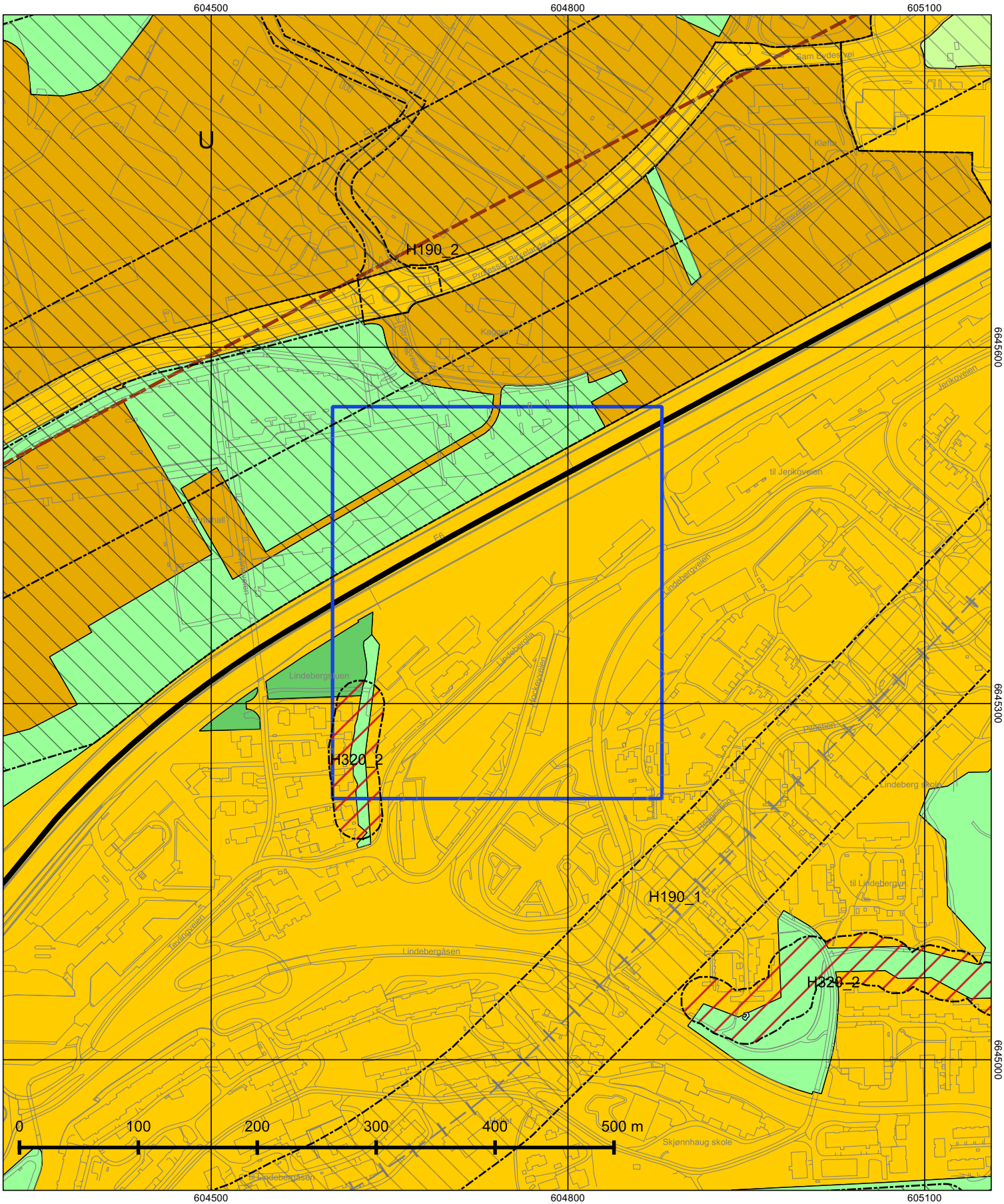
PlottID/Best.nr: 153923/ 86527815
Adresse: Lindeberglia 22
Gnr/Bnr: 113/8
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153923/86527815
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Tviberg
LINDEBERGLIA 22

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527815
9029604

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.113 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20260303 for LINDEBERGLIA 22.

GNR. 113 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.07.1959.

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

11182 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

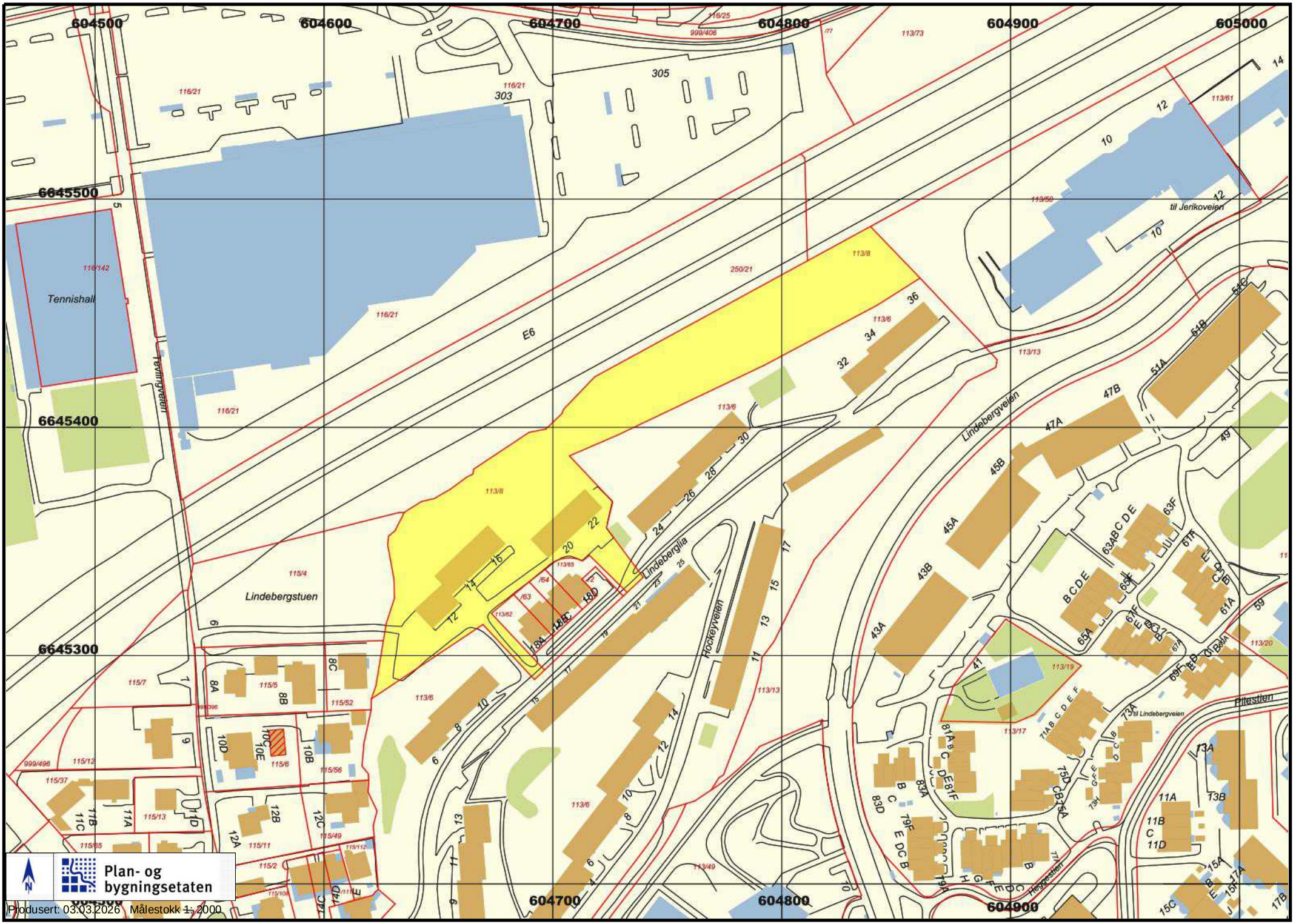
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

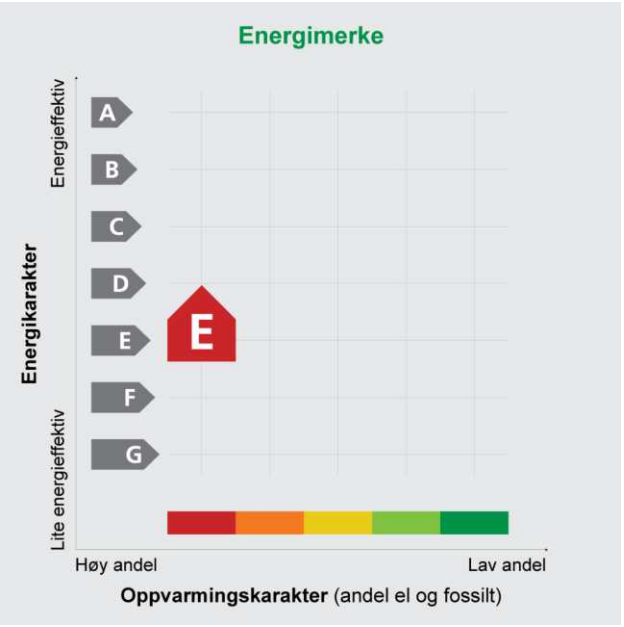


Plan- og bygningsetaten

Produsert: 03.03.2026 Målestokk 1: 2000

ENERGIATTEST

Adresse	Lindeberglia 22
Postnr	1069
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	8
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1408947
Dato	09.06.2022



Innmeldt av	Anniken Bjørnøy Høiby

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 22, 1069 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 8, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Maria Therese Tviberg

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 926 45 009

E-post: maria.tviberg@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.
