PRIVATMEGLEREN

LINDEBERGÅSEN 52 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lindebergåsen 52 B , 1068 OSLO

OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 30

Andelsnummer 15

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1443 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DT7988

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen fremstår generelt med en normal standard ut ifra byggeår og konstruksjon, og selve bygget har blitt jevnlig vedlikeholdt. Som kjøper bør man imidlertid være forberedt på at flere bygningsdeler og tekniske installasjoner bærer preg av alder og vil ha behov for oppgradering. Badet er av eldre dato og må i praksis totalrenoveres for at konstruksjonen skal tåle normal bruk med direkte vannsøl. I tillegg er innvendige vannrør i kobber, avløpsrør i plast, samt det elektriske anlegget med skrusikringer av eldre dato eller fra byggeåret, noe som tilsier en usikker fremtidig funksjon der utskiftninger på sikt må forventes. Kjøkkenet er utstyrt med en eldre, men funksjonell innredning. Selve bygningen ble oppført i 1976 , og er oppført som en solid blokkbebyggelse der både de bærende konstruksjonene og etasjeskille er utført i plasstøpt betong eller betongelementer. Boligen er utstyrt med tolags isolerglassvinduer fra 2006 , og har adkomst til en nyere innglasset balkong fra 2020 som er bygget som en utkraget betongkonstruksjon. Innvendig ventileres leiligheten med naturlig avtrekk via felles sjaktsystemer , og bygget har et sentralt fellesanlegg for varmtvann som driftes av borettslaget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Gå til side

Boligen er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2006. Disse er en kombinasjon av glidehengslede og fastkarmsvinduer. Enkelte vinduer er utført med lufterammer med gitter i toppkarmen, som fungerer som naturlig luftespalte for ventilasjon.
Leilighetsdøren ble skiftet for om lag 20 år siden og er med finerbelagte overflater. Døren er utstyrt med kikkhull og har brann- og lyddempende egenskaper. I tillegg er det en balkongdør utført i beiset treverk med en stor isolerglassrute, som har samme utførelse som øvrige vinduer i bygningen.
Balkongen er en utkraget konstruksjon i betong ny i 2020. Balkongen er innglasset og har et rekkverk med høyde på 120 cm.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflatene i leilighetens tørre rom består av parkett, kjøkken, gang og soverom. I vindfang/entré er det lagt flisimitert laminat. Veggoverflatene i de tørre rommene består av en kombinasjon av malte flater, tapetserte flater, og stående naturfarget trepanel. I stuen er det en dekorvegg med teglsteinsmønster. Himlingene i hele leiligheten består av slette, malte flater. Overflatene fremstår med normal elde og bruksslitasje.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført som en solid blokkbebyggelse i betong, som plasstøpt betong eller betongelementer. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører i leiligheten består av hvite dører med fire speil og messingfargede dørvridere. Mellom gangen og stuen er det montert en hvit dør med dekorative glassfelt (mønstret glass).

VÅTROM

Gå til side

Badet er av eldre dato. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på utførelsen, membranarbeidene eller rørleggerarbeidene på rommet.
Vegger er flislagt med hvite kvadratiske fliser (cirka 15x15 cm)
Himlingen består av en slett, malt strietapet
Gulvet er flislagt med kvadratiske, gråblå fliser (ca. 20x20 cm) og mørkegrå fuger. Det er tilfredsstillende fallforhold til sluk.
Våtrommet er utstyrt med et plastsluk. Det er registrert et originalt belegg, tilsvarende det som finnes på toalettrommet, som antas å fungere som et vanntett sjikt fra byggeåret.
Badet er utstyrt med et innebygd badekar med forheng, ettgreps blandebatteri og dusjgarnityr. Det er montert en servant i underskap (profilert innredning) samt tilhørende speilskap.
Belysningen over speilet er defekt.
Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via ventil plassert i vegg/himling. Lufttilførsel skjer via spalte under dør.
Bakenfor badet er det en åpen luke hvor det er målt fukt i veggen. Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN

Gå til side

Eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte skrog- og skuffefronter utstyrt med dørvridere i tre. Benkeplaten er utført i heltre. Det er montert mørkerøde/brunrøde kvadratiske fliser på veggflaten over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er installert en eldre kjøkkenventilator av merket "Futurum" (med grønnmalt frontlist) over kokeplassen. Systemet har kullfilter med omluft.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Gulvet er belagt med et mønstret, brunt vinylbelegg (banebelegg) med oppbrett mot vegger og terskel. Veggene er flislagt med lysebygde, kvadratiske blå fliser. Himlingen har slette, malte strietapet. Det er etablert et plastsluk i gulvet
Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett med blått plastsete, en enkel porselensservant med ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
entilasjonen i rommet er basert på naturlig avtrekk via en rund, hvit ventil plassert høyt på veggen (over en flislagt innkassing). Lufttilførsel skjer via dørspalte.
Avtrekket ledes i en felles sjakt hvor det oppleves at det er et godt luftskifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Stoppekranen er lokalisert i en bod bak badet. Rørene stammer fra bygningens opprinnelige byggeår.

Det innvendige avløpsnettet i leiligheten er utført med plastrør (PP/PVC) fra byggeåret. Synlige avløpsrør og vannlåser av plast er registrert under oppvaskkummen på kjøkkenet, samt under servantene på badet og toalettrommet. Slukpotter i plast er etablert på både badet og toalettrommet. Hovedavløpsstammene er felleskonstruksjoner og ligger skjult i bygningskroppen og er derfor ikke inspisert av den bygningssakkyndige. Det er ikke registrert skader, utettheter, treg avrenning, manglende lufting eller unormale luktforhold ved det inspiserte avløpsanlegget.

Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig avtrekk via felles sjaktsystemer med ventiler montert høyt på veggen på badet og på toalettrommet. Tilluft tilføres via luftspalter i vinduskarmer samt overstrømning under dører

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilkoblet sentral varmtvannsberedning. Varmtvann leveres via fellesanlegg for bygget og håndteres av borettslaget. Det er ingen individuell varmtvannsbereder installert i leiligheten.

Sikringsskapet er montert på veggen i den innvendige boden/kottet. Skapet er et eldre NEBB-stålskap utstyrt med skrusikringer (smeltesikringer). Det er montert en nyere jordfeilbryter/jordfeilvarsler i bunnen av skapet. Den originale kursfortegnelsen er limt på innsiden av skapdøren. Det er registrert eldre, flate brytere og stikkontakter i oppholdsrommene.
Det elektriske anlegget og sikringsskapet er av eldre dato og basert på foreldet teknologi (skrusikringer). Det foreligger ingen skriftlig samsvarserklæring på endringer eller utvidelser gjort etter 1999, og det er over 5 år siden forrige godkjente kontroll utført av det lokale el-tilsynet (DLE).
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

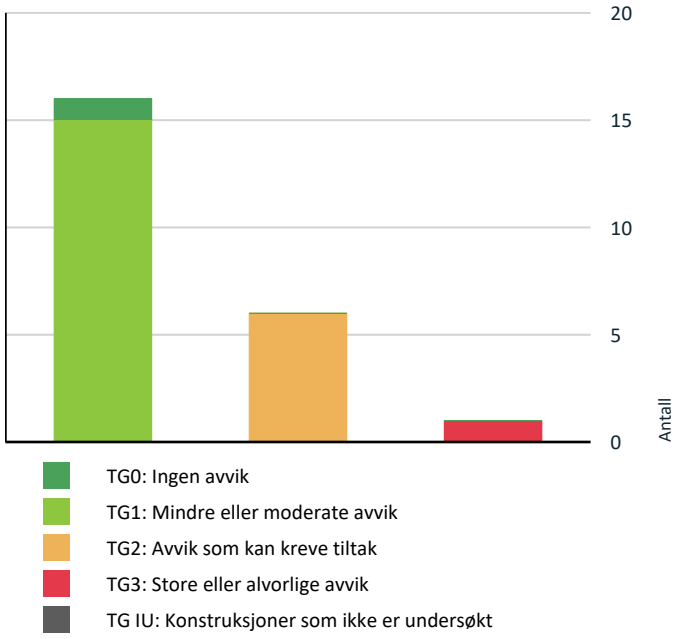
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

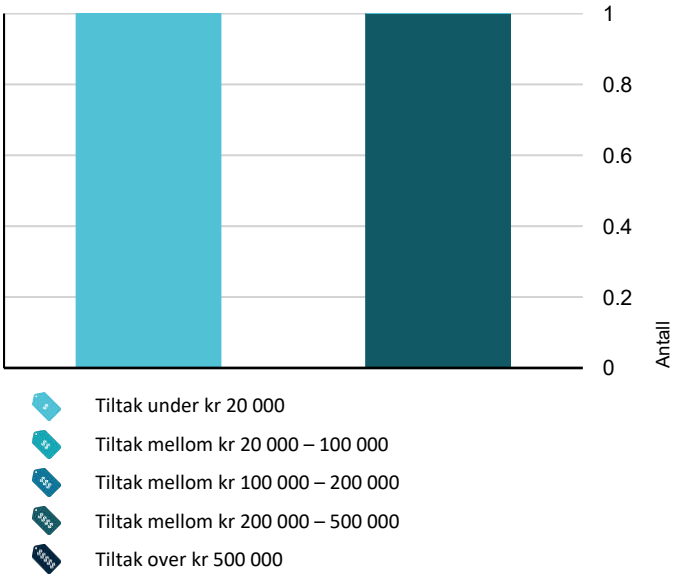
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det innvendige avløpsnettet, koblinger og slukpotter er av eldre dato og har nådd eller passert over halvparten av sin normale forventede levetid (normal forventet levetid for innvendige plastavløp

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sprekkdannelser i fugene på veggen ved badekaret indikerer bevegelse i konstruksjonen. Dette skaper usikkerhet rundt tilstanden til det vanntette sjiktet bakenfor, og kan ha redusert sjiktets tetthet og funksjon over tid.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Det er installert en eldre kjøkkenventilator av merket "Futurum" med kullfilter og omluft. Et slikt system gir begrenset fjerning av fuktighet, fett og matos sammenlignet med et avtrekk som leder luften ut i friluft. Dette kan på sikt føre til oppbygging av fett og fukt i kjøkkenmiljøet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Vinduer	Montert nye vinduer i regi av borettslaget
2020	Balkong	Utskifting av balkonger. Det ble også avtalt en femårsbefaring i april 2026
2021	Avfallsbrønner	Nye avfallsbrønner ble anskaffet og installert
2018	Bergvarmeanlegg	Et bergvarmeanlegg ble installert og anskaffet (detljer rundt dette er ukjent)
2026	Planlagt rørfornying	Det er besluttet en full gjennomgang og utbedring av rørstammene i høyblokkene. Dette arbeidet planlegges igangsatt i 2026.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2006. Disse er en kombinasjon av glidehengslede og fastkarmsvinduer. Enkelte vinduer er utført med lufterammer med gitter i toppkarmen, som fungerer som naturlig luftespalte for ventilasjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdøren ble skiftet for om lag 20 år siden og er med finerbelagte overflater. Døren er utstyrt med kikkhull og har brann- og lyddempende egenskaper. I tillegg er det en balkongdør utført i beiset treverk med en stor isolerglassrute, som har samme utførelse som øvrige vinduer i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er en utkraget konstruksjon i betong ny i 2020. Balkongen er innglasset og har et rekkverk med høyde på 120 cm.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i leilighetens tørre rom består av parkett, kjøkken, gang og soverom. I vindfang/entré er det lagt flisimitert laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene i de tørre rommene består av en kombinasjon av malte flater, tapetserte flater, og stående naturfarget trepanel. I stuen er det en dekorvegg med teglsteinsmønster. Himlingene i hele leiligheten består av slette, malte flater. Overflatene fremstår med normal elde og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført som en solid blokkbebyggelse i betong, som plasstøpt betong eller betongelementer. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av hvite dører med fire speil og messingfargede dørvridere. Mellom gangen og stuen er det montert en hvit dør med dekorative glassfelt (mønstret glass).

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er av eldre dato. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på utførelsen, membranarbeidene eller rørleggerarbeidene på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt med hvite kvadratiske fliser (cirka 15x15 cm) Himlingen består av en slett, malt strietapet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med kvadratiske, gråblå fliser (ca. 20x20 cm) og mørkegrå fuger. Det er tilfredsstillende fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med et plastsluk. Det er registrert et originalt belegg, tilsvarende det som finnes på toalettrommet, som antas å fungere som et vanntett sjikt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Sprekkdannelser i fugene på veggen ved badekaret indikerer bevegelse i konstruksjonen. Dette skaper usikkerhet rundt tilstanden til det vanntette sjiktet bakenfor, og kan ha redusert sjiktets tetthet og funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Med hensyn til badets alder må badet totalrenoveres for å tåle normal bruk og direkte vannsøl på overflater.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et innebygd badekar med forheng, ettgreps blandebatteri og dusjgarnityr. Det er montert en servant i underskap (profilert innredning) samt tilhørende speilskap.
Belysningen over speilet er defekt.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via ventil plassert i vegg/himling. Lufttilførsel skjer via spalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bakenfor badet er det en åpen luke hvor det er målt fukt i veggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte skrog- og skuffefronter utstyrt med dørvridere i tre. Benkeplaten er utført i heltre. Det er montert mørkerøde/brunrøde kvadratiske fliser på veggflaten over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert en eldre kjøkkenventilator av merket "Futurum" (med grønnmalt frontlist) over kokeplassen. Systemet har kullfilter med omluft.

Vurdering av avvik:
• Det er installert en eldre kjøkkenventilator av merket "Futurum" med kullfilter og omluft. Et slikt system gir begrenset fjerning av fuktighet, fett og matos sammenlignet med et avtrekk som leder luften ut i friluft. Dette kan på sikt føre til oppbygging av fett og fukt i kjøkkenmiljøet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte til et mer moderne kullfilter siden det ikke tillatt å tilknytte seg det sentrale ventilasjonsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med et mønstret, brunt vinylbelegg (banebelegg) med oppbrett mot vegger og terskel. Veggene er flislagt med lysebygde, kvadratiske blå fliser. Himlingen har slette, malte strietapet. Det er etablert et plastsluk i gulvet

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett med blått plastsete, en enkel porselensservant med ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

entilasjonen i rommet er basert på naturlig avtrekk via en rund, hvit ventil plassert høyt på veggen (over en flislagt innkassing). Lufttilførsel skjer via dørspalte.
Avtrekket ledes i en felles sjakt hvor det oppleves at det er et godt luftskifte.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Stoppekranen er lokalisert i en bod bak badet. Rørene stammer fra bygningens opprinnelige byggeår.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det innvendige avløpsnettet i leiligheten er utført med plastrør (PP/PVC) fra byggeåret. Synlige avløpsrør og vannlåser av plast er registrert under oppvaskkummen på kjøkkenet, samt under servantene på badet og toalettrommet. Slukpotter i plast er etablert på både badet og toalettrommet. Hovedavløpsstammene er felleskonstruksjoner og ligger skjult i bygningskroppen og er derfor ikke inspisert av den bygningssakkyndige. Det er ikke registrert skader, utettheter, treg avrenning, manglende lufting eller unormale luktforhold ved det inspiserte avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det innvendige avløpsnettet, koblinger og slukpotter er av eldre dato og har nådd eller passert over halvparten av sin normale forventede levetid (normal forventet levetid for innvendige plastavløp

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales regelmessig mekanisk rensing av vannlåser og sluk for å sikre optimal avrenning. Det innvendige avløpsnettet bør overvåkes jevnlig for tegn til utettheter, og det må påregnes fullstendig utskifting av leilighetens grenledninger og sluk ved en fremtidig totalrenovering av våtrommene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig avtrekk via felles sjaktsystemer med ventiler montert høyt på veggen på badet og på toalettrommet. Tilluft tilføres via luftspalter i vinduskarmer samt overstrømning under dører

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral varmtvannsberedning. Varmtvann leveres via fellesanlegg for bygget og håndteres av borettslaget. Det er ingen individuell varmtvannsbereder installert i leiligheten.

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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er montert på veggen i den innvendige boden/kottet. Skapet er et eldre NEBB-stålskap utstyrt med skrusikringer (smeltesikringer). Det er montert en nyere jordfeilbryter/jordfeilvarsler i bunnen av skapet. Den originale kursfortegnelsen er limt på innsiden av skapdøren. Det er registrert eldre flate brytere og stikkontakter i oppholdsrommene.

Det elektriske anlegget og sikringsskapet er av eldre dato og basert på foreldet teknologi (skrusikringer). Det foreligger ingen skriftlig samsvarserklæring

på endringer eller utvidelser gjort etter 1999, og det er over 5 år siden forrige godkjente kontroll utført av det lokale el-tilsynet (DLE).

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/99 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 3 Soverom, Bad, TV-stue, Toalettrom, 3 Bod, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**4 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	50 467
Fradrag for andel felles gjeld	-	548 443
Konklusjon markedsverdi		**3 800 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 3-5 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er meget sentralt.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Lindebergåsen 52B	101	28-11-2024	4 200 000	4 510 000	44 653	1978	Leilighet	0 m
2 Lindebergåsen 50E	115	05-11-2024	4 750 000	5 100 000	44 347	1977	Leilighet	113 m
3 Lindebergåsen 50B	114	03-06-2024	4 750 000	5 040 000	44 210	1977	Leilighet	65 m
4 Lindebergåsen 52C	97	10-10-2023	3 750 000	4 270 000	44 020	1977	Leilighet	22 m
5 Lindebergåsen 66C	110	06-11-2023	4 050 000	4 610 000	41 909	1977	Leilighet	144 m
6 Lindebergåsen 60C	111	01-02-2024	4 200 000	4 560 000	41 081	1977	Leilighet	63 m
7 Lindebergåsen 50A	102	06-11-2024	3 800 000	4 080 000	40 000	1977	Leilighet	56 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	980 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

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

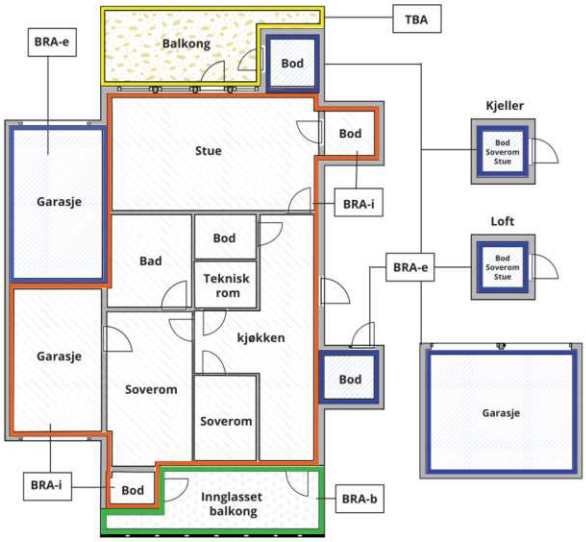
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99			99	11
Kjeller		2		2	
SUM	**99**	**2**			**11**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, tv-stue, toalettrom, bod, soverom 3, kjøkken		
Kjeller		Bod, matbod	

Kommentar

I kjelleren er det også en felles matbod hvor det er individuelle skap tilhørende beboere

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegninger, hentet fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	30		0	16471.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lindebergåsen 52 B

Hjemmelshaver
Furua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FURUA BORETTSLAG	950739037			Berntsen Per

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	100	*30.07.2026*	55 200	*30.07.2026*	50 467	*30.07.2026*	548 443	*30.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Lindebergåsen 52 B ligger i et etablert boligområde på Lindeberg, i den østlige delen av Oslo. Gaten Lindebergåsen består primært av boligbebyggelse. Området Lindeberg kjennetegnes av en blanding av boligblokker, rekkehus og småhus, utviklet fra 1960- og 70-tallet. Lokale service- og dagligvaretilbud er tilgjengelige ved Lindeberg senter. Kollektivtransport er tilgjengelig via T-banestasjon på Lindeberg og bussforbindelser som knytter området til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet har tilgang til skoler og barnehager, og byr på grøntområder samt nærhet til Østmarka med turmuligheter. Tilgangen til Oslo kommunes tjenester omfatter et bredt spekter av offentlige og private tilbud, et omfattende kollektivnettverk, et variert arbeidsmarked, samt en rekke utdannings- og kulturtilbud. Oslo kjennetegnes også av sin tilgang til både byliv, fjord og markaområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, i tillegg til offentlig gang- og sykkelvei, barnehage med tilhørende anlegg og annet veiareal. Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er 20374, V190375, S-1990 og V290875. Videre er eiendommen underlagt kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn", som ble vedtatt av bystyret 23.09.2015.

Om tomten

Borettslaget er plassert på en felleseid tomt som er opparbeidet med grøntarealer bestående av gressplener, prydbusker, hekker og trær. Utendørsområdene er videre tilrettelagt med lekeplasser, samt asfalterte intern- og gangveier. Parkering organiseres utendørs eller i parkeringshus, hvor plasser leies etter venteliste. Det er også etablert egen gjesteparkering på området , og det er i tillegg mulighet for å leie garasjeplass i naboborettslaget Ospa

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Honefoss Oppdragsnr.: 14220104

Adresse: Lindebergåsen 52B

Postnr.: 1068 Sted: OSLO

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** G

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:** B

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses**

Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: GRL Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

GRL

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 31/7-26		Sted Hønefoss

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Gunhild Ragna Løkke

Lindebergåsen 52B

Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4.6 km
Kuben videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeberg Linje 2	5 min 0.4 km
Lindeberg T Linje 2N, 79	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Ospa barnehage (1-5 år) 52 barn	1 min 0.1 km
Plassen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindeberg	6 min
Coop Extra Lindebergåsen	7 min

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

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	6 min
Lindeberg apotek	6 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Plassen balløkke	5 min
Lindeberg skole	4 min
Fresh Fitness Lindeberg	10 min
CrossFit Groruddalen	20 min

«Dette nabolaget er trygd og fredelig å sted å bo i, kort og godt fortalt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



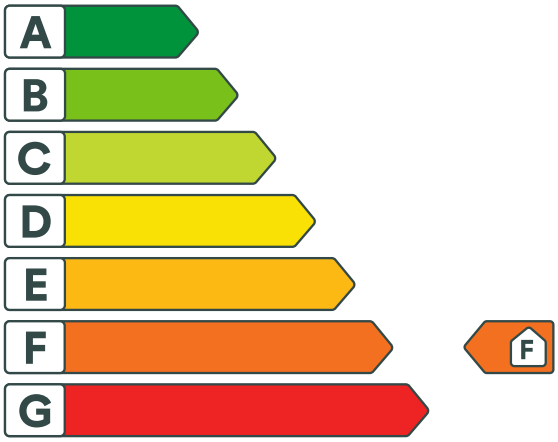
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Lindebergåsen 52B, 1068 OSLO**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324736**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80743246**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 359 kWh**



Lindebergåsen 52B, 1068 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lindebergåsen 52B, 1068 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Furua Borettslag		**Vår ref.:**	83/178	**Fødselsdato eier:**	[redacted]
Lindebergåsen 52 B		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO		**Eiere:**	Gundhild Ragna Løkke		
Organisasjonsnr:	950 739 037	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 482**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 559
	Avdrag felleslån	158
	Renter balkonglån	1 863
	Avdrag felleslån 2	30
	Renter felleslån 2	53
	Renter felleslån	540
	Avdrag balkonglån	366
Tilleggsytelser:	Tv/internett	447
Objekt:	TRAPPEVASK, 83/178 (93 - 124)	110
	BRENSEL, 83/178 (91 - 124)	356

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

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2026** **Tot. utg. i kr.:** **8 495**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 559
	Avdrag felleslån	156
	Renter balkonglån	1 853
	Avdrag felleslån 2	30
	Renter felleslån 2	53
	Renter felleslån	539
	Avdrag balkonglån	392
Tilleggsytelser:	Tv/internett	447
Objekt:	TRAPPEVASK, 83/178 (93 - 124)	110
	BRENSEL, 83/178 (91 - 124)	356

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	548 443	Gjeld siste årsoppg.:	550 209
Klient ajourf. lån:	114 344 203	Klient gj. s. årsoppg.:	114 706 598

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987185506, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395

Saldo per 30.07.2026: 87 413 749

Andel av saldo: 416 256

Første termin: 30.04.2020Første avdrag: 30.07.2026 (siste termin 30.06.2059)

Avdragsfritt til 30.07.26

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987238405, Handelsbanken

Boligopplysninger:

Furua Borettslag
Lindebergåsen 52 B
1068 OSLO

Vår ref.: 83/178
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Gundhild Ragna Løkke

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 950 739 037

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 30.07.2026: 24 509 697
Andel av saldo: 120 305
Første termin/første avdrag: 30.05.2024 (siste termin 30.04.2054)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987265895, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 30.07.2026: 2 420 757
Andel av saldo: 11 882
Første termin/første avdrag: 16.07.2025 (siste termin 16.06.2045)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Jamal Farrukh Khan
Adresse: Lindebergåsen 44c
Postnr/-sted: 1068 OSLO
Telefon: Mob.: 92036958
E-post: post@furuabrl.no
Webside: www.furuabrl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	550 209	Andre inntekter:	600
Annen formue:	50 467	Utgifter:	29 935		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	55 200
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977
Gårds/bruksnr: 113/30
Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20347

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6335854

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0601
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Furua Borettslag	**Vår ref.:**	83/178	**Fødselsdato eier:**	[redacted]
Lindebergåsen 52 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	**Eiere:**	Gundhild Ragna Løkke		
Organisasjonsnr: 950 739 037				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

Parkering: Må leies - i parkeringshus eller ute. Garasjeplass kan leies i Ospa Brl. v/ Erik Fleime, tlf 918 83 838. For uteplasser kontaktes Bygårdsservice. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til driftsleder. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

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

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

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

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

Vedtekter

for

Furua borettslag org nr 950 739 037

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1975,
sist endret 19. april 2016

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Furua borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å melde eventuelle angrep av skadedyr til styret.

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

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

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

(8) Andelseiere med hageparsell plikter å holde hageparsellen i normalt god stand, samt vedlikehold og nødvendig reparasjon av denne. Hagegjerde i front omfattes av vedlikeholdsplikten.

(9) Ved oppussing / rehabilitering av våtrom plikter andelseier å opplyse styret om hvem som skal utføre arbeidet og hva som skal gjøres. Dette må skje før arbeidet begynner og styret forbeholder seg retten til å godkjenne utøvende håndverker.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Borettslaget plikter å bistå i eventuell skadedyrutrydding i boligene.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

(3) Innkalling til styremøter skal fortrinnsvis skje skriftlig, men innkalling kan, om nødvendig, skje pr. telefon. Alle styremedlemmer skal være innkalt til styremøtene.

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

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

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite

om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR FURUA BORETTSLAG

sist endret på generalforsamling 27.04.2023

GENERELT

Dette reglement for Furua borettslag ble vedtatt på generalforsamling
24. april 2001, og trer i kraft fra samme dato. Reglementet erstatter alle tidligere bestemmelser.
Endringer i husordensreglene skal foretas av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall.

Det er i hver enkelt andelshaver/beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Overtredelser meldes til borettslagets styre, som vurderer hvilke skritt som videre skal tas. I ytterste konsekvens kan regelbrudd medføre begjæring om oppsigelse av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheter, fellesarealer og uterom må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheter, fellesarealer og uterom fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Kraftig banking, bruk av slagdrill, musikkøvelser eller annen støy, er **kun** tillatt på:

- Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00
- Lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00.
- På søn- og helligdager er ikke dette tillatt i det hele tatt.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall og papir kastes i anviste beholdere/containere, som lukkes etter bruk. Avfallet skal pakkes forsvarlig.

Møbler, hvitevarer og andre større gjenstander er ikke tillatt plassert eller kastet i søppelrommene. Beboerne er selv ansvarlig for at slike ting blir bortkjørt.

GANGVASK

Trapper og gelendere vaskes minst 1 gang pr. uke. Inngangspartiet (fellesareal) og dør med vinduer vaskes minst 1 gang pr. uke av den som har tur. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger, heisvegger og vinduer innvendig og utvendig i vaskeriet. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med annet renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERIENE

Vaskerienes maskiner brukes etter styrets bestemmelser og det er kun tillatt å vaske tøy for lagets beboere. Kun 1 godkjent lås utlevert av vaktmester kan benyttes i det vaskeriet beboer er tilknyttet.

Tøy vaskes og tørkes der hvor det er gjort i stand plass til dette. Dog kan tørking finne sted på balkonger og terrasser forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboene. Dog ikke over rekkverkshøyde.

Vaskeriet skal holdes stengt på søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi Himmelfartsdag, 17. mai, pinsedag, 2. pinsedag, juledag, 2. juledag og alle øvrige offentlige fridager.

Aldersgrensen for bruk av vaskeriene er 18 år. Ved å bryte reglene kan beboere nektes adgang til vaskeriene.

Vasketider:
Vaskeriet er tillatt brukt i tidsrommet fra kl. 0800 – kl. 2200 på hverdager, fra kl. 0800 – kl. 1600 på lørdager. Vaskeriet er ikke tillatt brukt på søndager og helligdager

TØRKE- OG BANKEPLASSER
Tørke- og bankeplassene skal bare benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdag mellom kl. 08.00 og kl. 16.00.

Risting av tepper, løpere, ryer etc. er ikke tillatt fra balkong eller vinduer.

OPPGANGENE/FELLESAREAL
Det er ikke tillatt å plassere, oppbevare eller på annen måte hensette skotøy, barnevogner, blomsterkrukker etc. i oppgangene (jfr. Brannvernloven). Det samme gjelder i kjeller- og bodganger. Sykler skal plasseres på henvist plass.

MARKISER, PARABOLANTENNER ETC.
Anskaffes markiser, blomsterkasser, parabolantenne og lignende, er leilighetens beboer ansvarlig for at det monteres etter styrets anvisninger, slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboene.

Blomsterkasser skal henge innvendig. Parabolantenner plasseres/monteres på balkong og på terrassegulv eller hagegjerdet uten at det på noen av stedene stiger over rekkverket eller gjerdet.

Andelshaver/beboer må økonomisk selv stå til ansvar for demontering/remontering av alt ettermontert utstyr, hvis dette kommer i konflikt med nødvendig vedlikehold og/eller fornyelse av bygningsmasse i regi av borettslaget.

Det er ikke tillatt å fastmontere og skru fast gjenstander på vindusrammene utvendig.

LÅSING AV DØRER
Erfaringen tilsier at det er nødvendig at inngangsdørene holdes låst. Dører til kjeller og andre fellesrom skal alltid være låst.

KJØRING/PARKERING I BORETTSLAGET
Motorkjøretøy (inkl. motorsykler og mopeder) skal plasseres i parkeringshus eller på oppstillingsplass. Beboerne i Furua har ikke adgang til å benytte gjesteparkeringsplassene.

Det er forbudt å kjøre og parkere på borettslagets veier og stikkveier, samt å vaske/reparere/skifte dekk på motorkjøretøy. Unntatt er kjøring av syke og/eller funksjonshemmede eller møbler og annen tung transport. Nødvendig av- og påstigning er tillatt inntil 15 min. uten spesiell dispensasjon.

Parkering skal foregå med motor avslått og kjøring skal maks. foregå i gangfart.

REPARASJONER
Det er strengt forbudt å foreta installasjoner eller endringer i det elektriske anlegget, antenneanlegget, utøve rørleggerarbeider og andre bygningsmessige endringer uten at styret er kontaktet og arbeidet utføres av godkjent håndverker. Overtredelse av denne regel vil kunne medføre erstatningsansvar.

BALLSPILL O.L.
Ballspill og annen aktivitet inne på borettslagets område, som kan skade beplantning, vinduer o.l. er ikke tillatt.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlatingsavtaler må søkes og godkjennes av borettslagets styre. Borettshaver har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller naboene påføres av han/henne eller deres familie.

HUSDYRHOLD
Hunde- og katteeiere plikter å følge borettslagets regler for orden og renhold. Følges ikke reglene (se nedenfor), behandles og påtales forholdet av styret på samme måte som husordensreglene forøvrig - herunder at andelshaver/beboer ikke lenger tillates å ha husdyr/kjæledyr.

1. Husdyr (hund/katt) skal alltid innenfor borettslagets område holdes i bånd og under full kontroll. Såkalt "psykisk" kontroll godtas ikke.
2. Lufting av husdyr skal ikke skje innenfor borettslagets område. "Skvetting" skal unngås og ekskrementer skal straks fjernes - HUSK PLASTPOSE. For øvrig gjelder Politivedtektene for Oslo kommune og Viltlovens bestemmelser om lufting i parker, skog og friarealer.
3. Oppdretts- og kennelvirksomhet er ikke tillatt.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
5. Beboere plikter å informere sine gjester som har med dyr om hvilke regler som gjelder i Furua borettslag - og at reglene også følges av gjestene.

FORBUD MOT MONTERING AV TOALETTER PÅ 3- OG 4-ROMSLEILIGHETER
Det er ikke tillatt å montere toalett på badene i høyblokkene. Dette gjelder 3- og 4-romsleilighetene.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 255 614**	**289 752**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 899 473	-835 206
Tilbakeføring av avskrivning	347 906	362 527
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	47 111	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 112 725	1 438 542
B. Årets endring disponible midler	**4 407 216**	**965 862**
C. Disponible midler	**5 662 830**	**1 255 614**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 335 063	2 174 736
Kortsiktig gjeld	-672 234	-919 121
C. Disponible midler	**5 662 830**	**1 255 614**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Furua Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 563 152	16 453 602	19 613 780	20 264 925
Sum leieinntekt		**19 563 152**	**16 453 602**	**19 613 780**	**20 264 925**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	40 000	0	0
Diverse inntekt	2	236 784	173 704	55 000	66 000
Sum annen inntekt		**236 784**	**213 704**	**55 000**	**66 000**
Sum inntekt		**19 799 936**	**16 667 306**	**19 668 780**	**20 330 925**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	79 908	56 400	56 400	59 220
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	420 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	347 906	362 527	0	343 032
Driftskostnad					
Energikostnad		795 038	792 871	950 000	825 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 160 150	1 146 266	1 250 311	1 287 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 016 430	2 775 509	3 133 932	3 087 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	40 132	-7 295	13 100	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 962	46 839	60 000	61 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 715 048	3 010 514	3 790 400	2 871 000
Revisjonshonorar		15 826	14 686	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		333 578	321 057	334 000	349 000
Andre honorar	9	175 546	321 860	246 000	161 000
Kontorkostnad		24 382	12 129	40 100	37 500
TV/bredbånd		1 316 361	787 092	1 090 000	1 148 512
Kontingent og gaver		63 600	63 600	71 600	78 000
Forsikring		1 107 704	1 078 777	1 206 000	1 186 763
Eiendomsskatt		3 977	7 250	0	4 000
Andre kostnader	10	154 539	49 264	50 000	80 000
Tap		47 111	0	0	0
Sum kostnad		**11 827 198**	**11 239 348**	**12 707 843**	**12 041 027**
Driftsresultat		**7 972 738**	**5 427 958**	**6 960 937**	**8 289 898**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		122 240	14 006	0	0
Rentekostnad		6 195 504	6 277 171	6 298 886	5 833 376
Netto finansposter		**6 073 264**	**6 263 164**	**6 298 886**	**5 833 376**
Årsresultat		**1 899 473**	**-835 206**	**662 051**	**2 456 522**
Overført til/fra annen egenkapital		1 899 473	-835 206	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 899 473**	**-835 206**	**0**	**0**

Balanse 2025 Furua Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	889 039	889 039
Bygninger	4	39 904 038	39 904 038
Garasjer	4	670 000	670 000
Andre driftsmidler	4	4 565 615	4 960 632
Sum anleggsmidler		**46 028 691**	**46 423 708**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		80 606	38 774
Kundefordringer		83 333	6 667
Forskuddsbetalte kostnader		527 014	726 880
Innestående konsernkonto og bank		5 644 110	1 402 415
Sum omløpsmidler		**6 335 063**	**2 174 736**
SUM EIENDELER		**52 363 754**	**48 598 444**

Balanse 2025 Furua Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		21 200	21 200
Sum innskutt egenkapital		**21 200**	**21 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-74 339 278	-76 238 752
Sum opptjent egenkapital		**-74 339 278**	**-76 238 752**
Sum egenkapital	**11**	**-74 318 078**	**-76 217 552**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	114 706 599	112 593 874
Borettsinnskudd		11 303 000	11 303 000
Sum langsiktig gjeld		**126 009 599**	**123 896 874**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		37 545	70 031
Leverandørgjeld		542 312	597 315
Skyldig off. myndigheter		0	212 672
Påløpne renter		36 877	34 455
Annen kortsiktig gjeld		55 500	4 648
Sum kortsiktig gjeld		**672 234**	**919 121**
Sum gjeld		**126 681 833**	**124 815 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 363 754**	**48 598 444**
Pantstillelser	13	126 009 599	123 896 874

Sted:_____ Dato:_____

Jamal Farrukh Khan
Styreleder

Kristin Dahlen
Styremedlem

Osman Durbin
Styremedlem

Rolf Caspersen
Styremedlem

Jørgen Aas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 840 230	10 298 949
3609 Leie parkering	277 200	290 400
3614 Brenselsinntekter	560 736	560 736
3617 Trappevask	208 560	208 560
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	960 784	0
3622 Leietillegg balkonger	0	1 680 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 196 622	2 750 631
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	396 728	441 725
3690 Nedbetaling av balkong	122 292	222 601
Sum	**19 563 152**	**16 453 602**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	68 144	63 772
3990 Andre driftsinntekter	88 639	42 144
3999 Andre inntekter	80 000	67 788
Sum	**236 784**	**173 704**

Konto 3990 gjelder tilgode fra Nets,ifbm bommen i borettslaget.
Konto 3999 gjelder inntekt fra søppelsrom som en beboer har kjøpt fra borettslaget.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	20 603	0
5400 Arbeidsgiveravgift	59 305	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	400 000
Sum	**479 908**	**456 400**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	STR Portelefon	W565H Vaskemaskin	T4250 Tørketromler	W465H Vaskemaskin	Sykkelstativer	Bergvarmeanleg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	292 413	38 481	80 016	37 781	161 163	5 145 489
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	292 413	0	0	0	161 163	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	38 481	80 016	37 781	0	5 145 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	245 301	38 481	80 016	37 781	161 163	2 429 813
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	2 715 675
Årets avskrivninger :	4 873	0	0	0	0	343 032
Anskaffelsesår :	2012	2013	2013	2013	2018	2018
Antatt levetid i år :	15	5	5	5	5	15

	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Garasjer	Tomter/Eiendom	Boligeiendomme ~~inkl tomt~~	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 647 501	202 438	670 000	889 039	39 904 038	150 100
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 647 501	202 438	670 000	889 039	39 904 038	150 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	150 100
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 647 501	202 438	670 000	889 039	39 904 038	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	1975	1975	1975	2010
Antatt levetid i år :						5

EIENDOM - TOMT
Boligtomt inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG
Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1977.

Det er 212 enheter i borettlaget.

Eiendom – Parkeringsanlegg
Tomtetakst ved overdragelse av P-2.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

• V idere har boligselskapet eie-/disposisjonsrett over 1.033m2 parkeringsareal på P-1 Gnr. 113, bnr. 28 - tilhørende Ospa borettslag.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF.Hovedpolise SP6335854.

• Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 20.347,90 kvm. G.nr.: 113 B.nr.: 30, 31, (19.142,80) og 33 (Barnehagetomten) 1.205,10 kvm. Byggeår: 1977.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Fast vaktmestertjeneste	829 776	794 040
6360 Søppelsekker/avfallsdunker	52 375	24 629
6361 Fast renhold	158 423	156 161
6362 Skadedyrutryddelse	19 466	10 871
6364 Matteleie	20 963	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	27 063
6392 Containerleie/tømming	77 673	132 890
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 475	613
Sum	**1 160 150**	**1 146 266**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	32 569	6 188
6490 Leie betalingsterminal	7 563	-13 482
Sum	**40 132**	**-7 295**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	5 700	0
6540 Inventar	2 915	3 948
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 050	890
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 004	16 570
6552 Driftsmateriell	12 292	25 432
Sum	**29 962**	**46 839**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 095 878	0
6602 Vedlikehold VVS	136 857	242 494
6603 Vedlikehold elektro	3 269	42 156
6608 Vedlikehold varmeanlegg	12 924	11 501
6611 Vedlikehold heiser	193 851	167 282
6613 Vedlikehold uteområder	41 274	7 384
6616 Vedlikehold vaskeri	97 184	28 939
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 289	15 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 648	43 149
6630 Egenandel forsikring	0	41 675
6641 Malerarbeider	0	2 382 481
6642 Snekkerarbeid	34 832	-15 703
6643 Glassarbeid/Vindu	9 061	16 313
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	-8 157
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 980	36 000
Sum	**2 715 048**	**3 010 514**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

Konto 6601 har det blitt utført takrehabilitering.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	35 665	60 139
6720 Juridisk honorar	67 547	117 701
6730 Teknisk honorar	72 334	144 020
Sum	**175 546**	**321 860**

Konto 6714 gjelder bruksoverlating, nye andelseiere, Låneopptak.
Konto 6720 gjelder reklamasjon rør.
Konto 6730 gjelder vurdering relining,kamerainspeksjon toalett.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	60 396	20 429
7719 Møter, div. styret	6 850	12 185
7720 Generalforsamling	0	3 500
7770 Betalingskostnader	3 180	3 841
7772 Omkostninger inkasso	1 059	4 696
7773 Omkostninger innkreving	4 312	4 598
7790 Andre kostnader	78 757	0
7795 Husleietap	-16	15
Sum	**154 539**	**49 263**

Konto 7790 gjelder utbetaling fra forsikring til beboer.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	21 200	0	21 200
Sum innskutt egenkapital	**21 200**	**0**	**21 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-76 238 752	1 899 474	-74 339 278
Sum opptjent egenkapital	**-76 238 752**	**1 899 474**	**-74 339 278**
Sum egenkapital	**-76 217 552**	**1 899 474**	**-74 318 078**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig vedi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Takrehabilitering	Refinansiering	Balkonger
Lånenummer:	**83987265895**	**83987238405**	**83987185506**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2019
Rentesats:	5.35 %	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	16.06.2045	30.04.2054	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	25 315 000	87 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	25 093 874	87 500 000
Avdrag i perioden:	35 211	352 064	0
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 464 789**	**24 741 810**	**87 500 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 053 221	22 518 821	82 338 089

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987185506	210	416 667	87 500 070
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987238405	1	664 134	664 134
	1	192 277	192 277
	1	164 221	164 221
	14	140 537	1 967 518
	12	136 820	1 641 840
	5	130 626	653 130
	8	128 039	1 024 312
	6	127 201	763 206
	85	121 444	10 322 740
	2	121 364	242 728
	1	120 628	120 628
	1	118 922	118 922
	1	109 565	109 565
	5	106 869	534 345
	12	102 388	1 228 656
	8	98 963	791 704
	3	90 837	272 511
	6	86 720	520 320
	40	85 225	3 409 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987265895	1	66 161	66 161
	1	19 155	19 155
	1	16 360	16 360

Langsiktig gjeld

14	14 000	196 000
12	13 630	163 560
5	13 013	65 065
8	12 755	102 040
6	12 672	76 032
85	12 098	1 028 330
2	12 090	24 180
1	12 017	12 017
1	11 847	11 847
1	10 915	10 915
5	10 646	53 230
12	10 200	122 400
8	9 859	78 872
3	9 049	27 147
6	8 639	51 834
40	8 490	339 600

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 83987185506 har første avdrag 30.07.2026 med kr 85 243	210	416 667	406

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	114 706 599
Innskuddskapital	11 303 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**126 009 599**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**41 463 076**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Bokført og tinglyst borettsinnskudd er kr. 11 303 000,-

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furua Borettslag mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Lindeberg Skole, auditorium, v/ hovedinngang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jon Arne Halvorsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025–2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 420 000.

Dette innebærer en økning på kr 20 000 fra foregående år. Økningen er i hovedsak knyttet til generell kostnadsutvikling, samt økt arbeidsbelastning i perioden, herunder oppfølging av blant annet rørfornyingssaken.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 420 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vask av innglassede balkonger (bakkeplan)

Forslag til vedtak:

Forslaget om vask av innglassede ballkonger vedtas

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Markterrasser – vedlikehold og overflatebehandling

Forslag til vedtak:

Forslaget om beising vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble kke vedtatt.

5.3 Avfallsdunker i oppgang

Forslag til vedtak:

Forslaget om å montere avfallsdunker vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Kameraovervåkning av gjesteparkering ved garasjeanlegget (OSPA)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåkning av gjesteparkeringen, forutsatt minst 2/3 flertall og at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Osman Durbin og Jørgen Aas er på valg.

Det skal velges to styremedlemmer for perioden 2026–2028.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Osman Durbin for 2 år.

Valgt ble: Sissel Haugvad for 2 år.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Sissel Haugvad og Peter Alvirovic er på valg.

Det skal velges to varamedlemmer for perioden 2026–2027.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Peter Alvirovic for 1 år.

Valgt ble: Tore Reknes Sanne for 1 år.

6.3 Valg av flaggkomite

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Caspersen

6.4 Valg av personer som tar ansvar for fellesrommet

Valgkomiteens innstilling: Atif Minhas

*Motforslag: Nevena Alvirovic ønsker å stille.

Det ble gjennomført en skriftlig avstemming, da det kun er ønskelig med én ansvarlig person for fellesrommet.

Vedtak:

Valgt ble: Atif Minhas

6.5 Valg av velferdskomite

Vedtak:

Ingen ble valgt.

6.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

I henhold til gjeldende regler utpeker styret delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026.

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger delegat

6.7 Valg av valgkomite

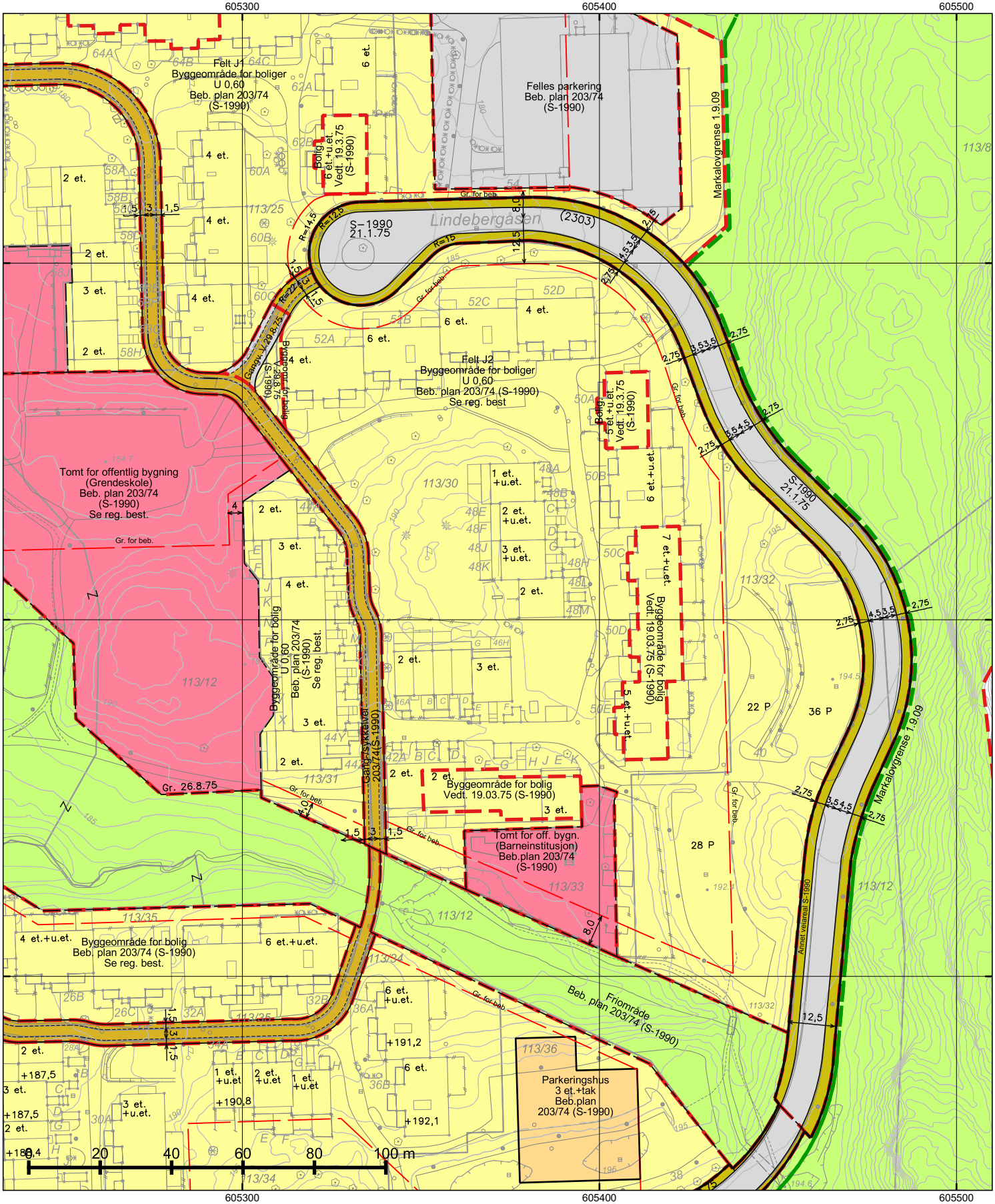
Det skal velges medlemmer til valgkomité for kommende periode. Valget gjennomføres på generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Aas og Willie Berntzen.



Lindebergåsen 52 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.06.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2026
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.

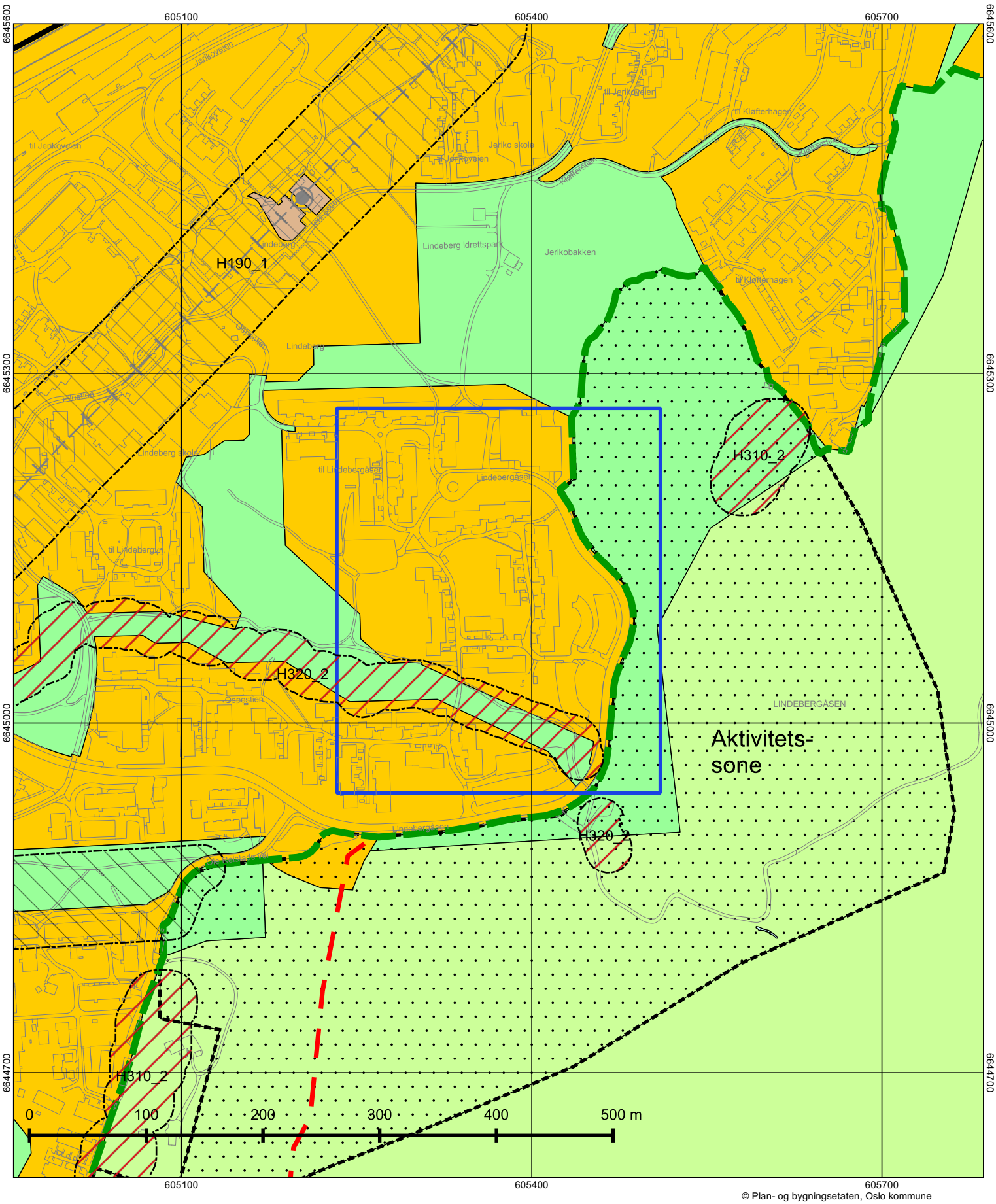
PlottID/Best.nr: 160496/ 86536528
Adresse: Lindebergåsen 52
Gnr/Bnr: 113/30
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160496/86536528
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.

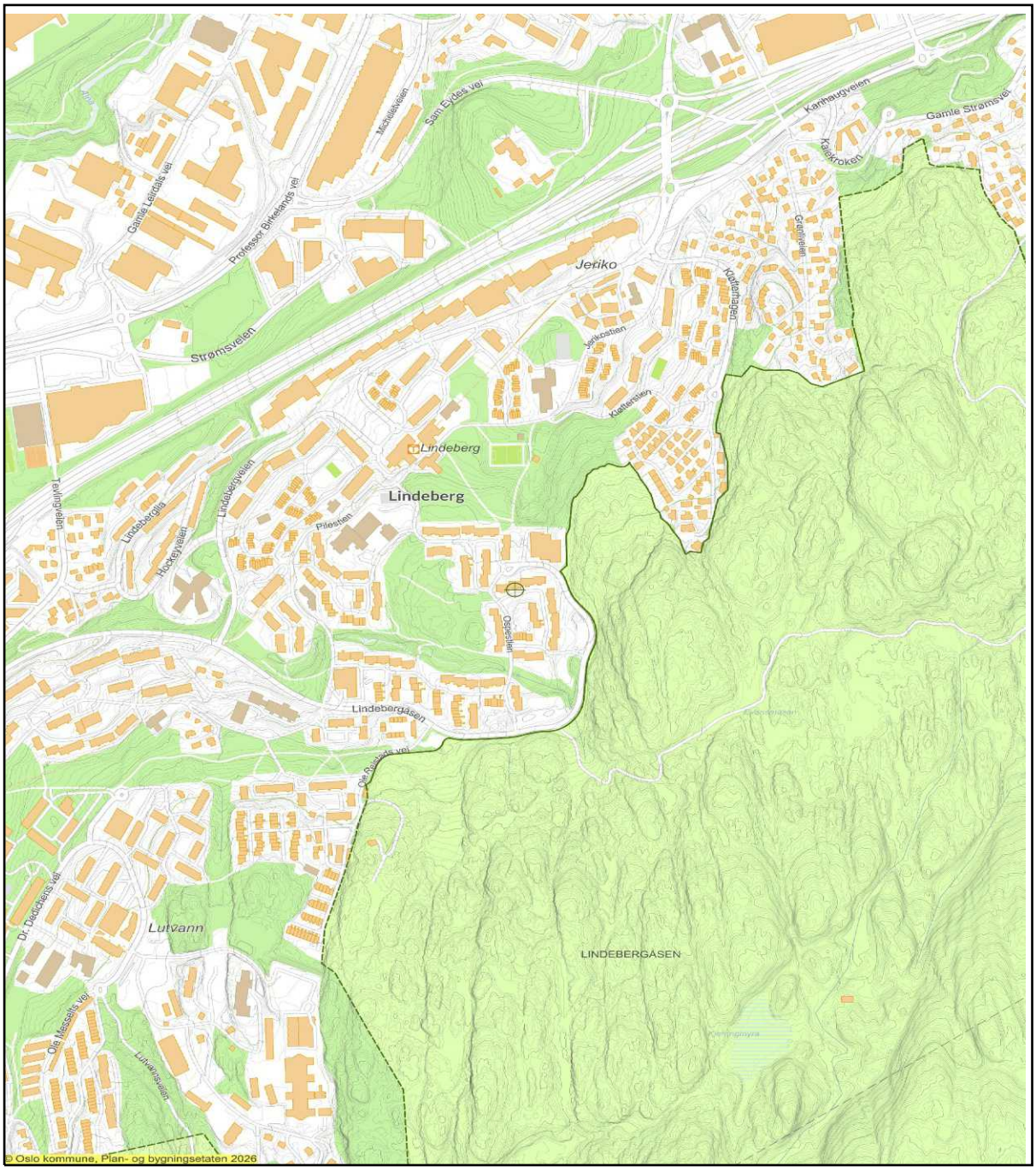
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Lindebergåsen 52 B

Gnr bnr : 113 / 30

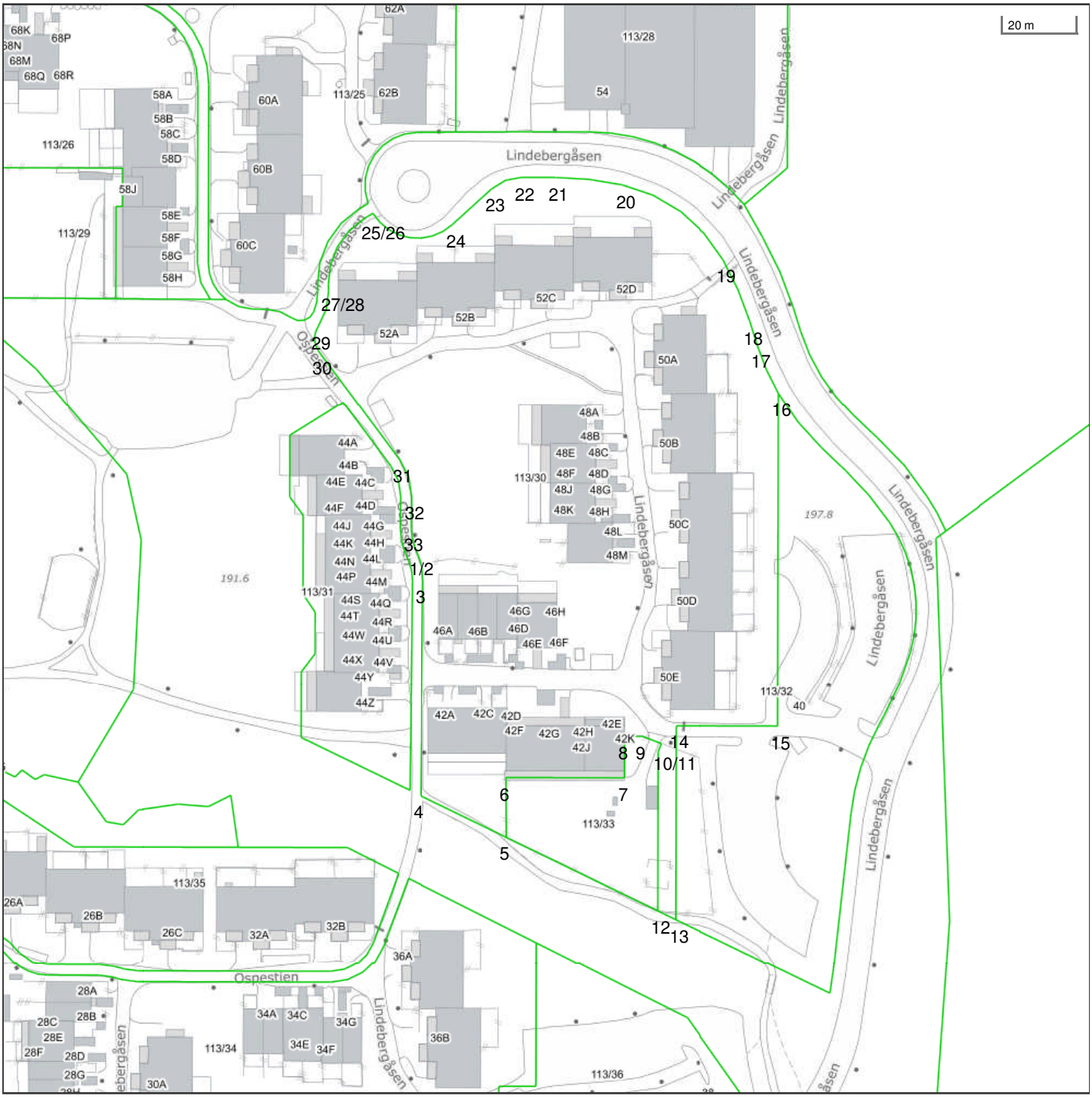


Dato: 15.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Utskriftsdato: 14.07.2026

Eiendomskart for eiendom 0301 - 113/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

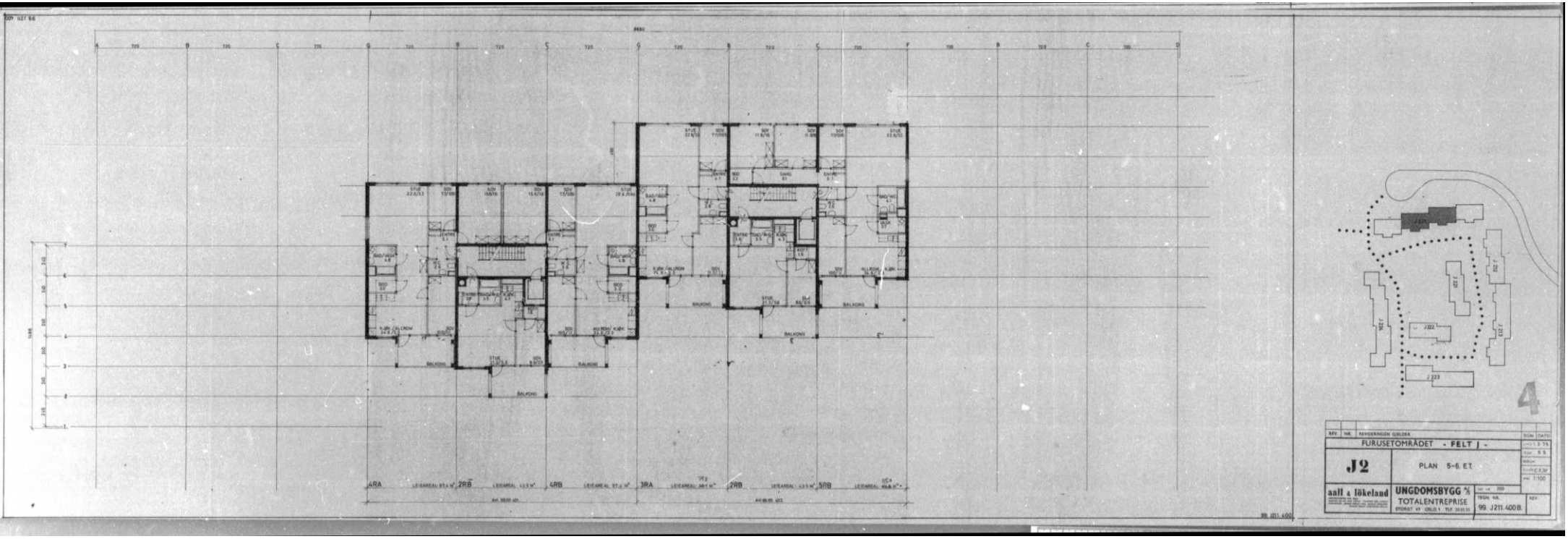
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	16 471,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645104,29	**Øst**	605371,92	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645103,29	605335,5	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,56	12,55
2	6645101,02	605336,53	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,49	
3	6645094,45	605338,03	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,79	16,25
4	6645035,46	605339,02	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,00	
5	6645024,7	605363,01	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,29	
6	6645041,09	605362,43	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,40	
7	6645041,94	605395,04	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,62	
8	6645053,25	605394,75	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,31	
9	6645053,41	605399,65	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,90	
10	6645051,57	605404,91	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,57	
11	6645049,26	605404,07	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,46	
12	6645005,77	605405,21	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,50	
13	6645003,5	605410,27	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,55	
14	6645056,56	605408,88	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,08	
15	6645057,29	605436,84	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,97	
16	6645148,68	605434,46	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	91,42	
17	6645161,77	605428,27	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,51	66,46
18	6645168,1	605426,1	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,69	
19	6645184,83	605418,22	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,53	85,81
20	6645204,52	605389,84	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,56	42,61
21	6645206,04	605371,42	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,52	85,25
22	6645205,8	605362,03	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,39	
23	6645202,39	605353,88	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,04	12,03
24	6645192,33	605343,38	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,54	
25	6645194,79	605321,27	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,36	14,50
26	6645193,3	605318,95	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,76	
27	6645174,93	605309,59	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,60	20,75
28	6645173,24	605309,69	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,69	
29	6645163,46	605307,14	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,27	16,61
30	6645156,52	605307,5	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,41	5,89

31	6645127,38	605330,58	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,17	
32	6645117,42	605334,13	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,76	16,44
33	6645108,67	605334,27	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,75	


J2
PLAN 5-6. ET
FURUSETOMRÅDET - FELT J -
UNGDOMSBYGG %
TOTALENTREPRISE
aalt a. lökeland
99. J211.400 B
4

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2020
	201914410 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Inger Jul Hansen	

Adresse: LINDEBERGÅSEN 42 - 52
Tiltakshaver: FURUA BORETTSLAG
Tiltakstype: Boligblokk

Eiendom: 113/30/0/0
Søker: BALCO AB
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Lindebergåsen 42 - 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring – utskifting av balkonger samt etablering av markterrasse i eksisterende boligblokk, mottatt 08.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914410			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	19055	27.06.2019	1/14
Plan, snitt og fasade sør	A 11	05.07.2019	1/20
Plan, snitt og fasade nord	A 12	05.07.2019	1/21
Fasade vest og øst	A 13	27.06.2019	1/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

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

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bydel 16,Furuset
P.B 46,Lindeberg Gård

1007 OSLO

Ansvh.
Svartdahl, Trond
Granebakken 72

1284 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910101459	92/312868	Arild R. Johannessen	*Error* 27/7-92

Arbeidssted : 113/0030 Lindebergåsen 52 C
Byggherre : Bydel 16,Furuset, P.B 46,Lindeberg Gård, 1007 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING/LEILIGHET - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 (1) OSLO 5 * 115080

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
25. januar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.113,bnr.12,Blokk 211, Lindebergåsen 52, Oslo

Journalnr.
75/790

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.10.79

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Borettslaget Furus v/BBL Ungdommens Selvhyggerlag, Storgt. 49, Oslo 1

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

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

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

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

Forbehold:

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

Skj. c-15 ANDVORD 4000 2339478

Oslo

20374

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr. 113 bnr. 12 og gnr. 112 bnr. 45 m. fl. - Furusetområdet, boligfelt J

20374 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197402714

Vedtaksdato: 27.05.1974
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1990

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 113, bnr.12, og gnr. 112, bnr.45 m.fl. - Furusetområdet feltene H, J og N92.

§ 1. Planen omfatter det areal som er begrenset med stiplet sort strek.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. Byggeområde for boliger, feltene H1, H2 og H3 inkludert blant annet èn 3-parallellers grendeskole og 5 barneinstitusjoner.
2. Byggeområder for boliger, feltene J1, J2, J3, J4, J5 og J6, inkludert blant annet èn 3-parallellers grendeskole og 6 barneinstitusjoner.
3. Fire områder med eksisterende bebyggelse som skal kompletteres (på planen merket I, II, III og IV).
4. Tre tomter for offentlig bebyggelse (V,VI og VII), for et sykehjem, et vernehjem og et ikke nærmere angitt formål.
5. Byggeområde for nærsenter (HS): Tomt for offentlig bebyggelse og næringsvirksomheter, T-banestasjon og eventuelle boliger.
6. Friområder med til sammen 2 anlegg med 3-parallellers barne- og ungdomsskoler (4.-9. klassetrinn), en videregående skole, lekesenter/ungdomsklubb samt idrettsanlegg.
7. Byggeområde for næringsvirksomheter, N92
8. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier, fellesavkjørsler).

§ 3. Boligfeltene H1, H2 og H3 kan til sammen bebygges med maks. 100.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U=0,66). Bebyggelsen kan oppføres med opptil 5 etasjer pluss 1 underetasje.
Garasjering skal fortrinnsvis skje under blokkene. Grendeskolen, barneinstitusjonene og parktanteplasser bør oppføres/opparbeides samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Boligfeltene J1, J2, J3, J4, J5 og J6 kan til sammen bebygges med maks. 90.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= 0,60).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer pluss underetasje.
Garasjering skal fortrinnsvis ordnes i lukkede parkeringsanlegg.
Grendeskolen, barneinstitusjonene og parktanteplasser bør oppføres/opparbeides samtidig med boligbebyggelsen.

§ 5. I boligområdene kan innpasses kategoriboliger (for funksjonshemmede, ungdommer, trygdede, betjening, utdanningssøkende og andre) og nødvendig nærservice (dagligvarebutikker, vaktmester, resepsjonstjeneste etc.)

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse, I, II, III og IV, for komplettering skal en gis en gjennomsnittlig utnyttelse på U= 0,2 - 0,35. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer pluss underetasje.
Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for de enkelte områder (I, II, III og IV) skal godkjennes av bygningsrådet før deling eller bygging kan tillates.

§ 7. Tomter for offentlig bebyggelse:
a) På område merket V kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss underetasje og maks.1500 m2 brutto gulvareal.
b) På område merket VI kan oppføres et vernehjem for 30 klienter med inntil 1500 m2 brutto gulvareal og inntil 2 etasjer pluss underetasje.
c) På område merket VII kan oppføres et sykehjem for 120-180 pasienter. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss underetasje og med utnyttelsesgrad inntil U= 0,6.
I områdets sydvestre ballfelt, min. 20 x 40 m.
Biloppstillingsplasser skal opparbeides på egen grunn. Antall skal godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

§ 8. I nærsenteret HS skal foruten T-banestasjon oppføres bebyggelse for nødvendig sosial-, kulturell og merkantil service (helse- og sosialkontor, 1 barneinstitusjon, bibliotek, menighetshus, post, bank, dagligvareforretning etc.). Boliger kan innpasses.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. 4 etasjer pluss underetasje og maksimal utnyttelsesgrad U = 0,65.

§ 9. I de offentlige friområder skal plasseres 2 treparallellers barne- og ungdomsskoler (4. -6. og 7.-9. klassetrinn), samt en videregående skole og idretts-/svømmehall.

Tomter for skolenes rene bygningsmessige anlegg samt nødvendige nærområder kan utskilles. Skolenes resterende utearealer skal planlegges og plasseres sammen med øvrige anlegg for lek og idrett i de offentlige friområder.
I friområdet skal det innpasses et lekesenter og lokaler for ungdomsklubb.
Ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, eventuelt i kombinasjon med skolenes idrettsplasser-/skolegårder.

§ 10. På offentlige og private gangveier kan absolutt nødvendig kjøretøytrafikk tillates. Herunder regnes trafikk av f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold samt tyngre varetransport.

§ 11. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og bakkeparkering i henhold til dette skal angis/vises på bebyggelsesplanene.
Nødvendige biloppstillingsplasser for skoler, institusjoner og nærbutikker skal sikres ved tinglyst erklæring om dobbelutnyttelse av boligområdets parkeringskapasitet eller i senteret.

§ 12. På område N92 skal oppføres bygg for næringsvirksomheter.
Lokaler for butikker, undervisning eller institusjoner kan innpasses. Butikker kan tillates bare for dekking av lokale behov. Offentlig bebyggelse skal kunne innpasses.
Bygninger kan oppføres med inntil 7 etasjer inklusive underetasjer. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige U= 0,8.
Bebyggelsen skal virke som støyskjerm mellom motorvei E-6 og den bakenforliggende boligbebyggelse. Bygninger må oppføres sammenhengende eller med mellomliggende skjerm i utførelse som gir den tilsiktede støyskjerming. I et hvert snitt må bebyggelsen gis tilstrekkelig høyde (varierer med terrenget i tomteområdets lengderetning) for å gi skjermeffekt.
Den arkitektoniske utforming, materialvalg etc. for de enkelte bygg koordineres for god helhetsvirkning.
All av- og pålessing må skje på egen grunn.
Biloppstillingsplasser skal angis/vises i forbindelse med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet.

§ 13. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha vedtatt:
1) bebyggelsesplan for hele enkeltområder (H1, H2, H3, HS, J1, J2, J3, J4, J5, J6, I, II, III, IV, V, VI, VII, N92).
2) Fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. (Se også "Retningslinjer for beregning av lekearealer, "Oslo bygningsråd november 1972, sak 520/72).

Anlegg for lek skal opparbeides samtidig med oppførelse av boligbebyggelse.

§ 14. Bygningsrådet kan/skal godkjenne mindre avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraseer/gang- og sykkelveitraseer, som ikke endrer private eiendomsforhold.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lindebergåsen 52B	H0601	113/30	101	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN PER 280446*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Lindebergåsen 52 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1068 OSLO	Kirkesogn	01030702 Ellingsrud og Furuset
Grunnkrets	3804 Lindebergåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1204 Lindeberg skole		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
9	80743246		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	25.01.1980

9: Bygning 80743246: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 25.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	6723
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6759
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	65

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.02.1976	01.02.1976
Tatt i bruk	21.01.1977	01.01.1977
Ferdigattest	25.01.1980	24.08.2018
Data fra bygningsendring overført	30.11.2023	30.11.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	0	54	0	54	0	0	0
H06	6	557	0	557	0	0	0

H05	6	557	0	557	0	0	0
H04	12	1120	0	1120	0	0	0
H03	12	1120	0	1120	0	0	0
H02	12	1120	0	1120	0	0	0
H01	9	1065	36	1101	0	0	0
U01	8	1130	0	1130	0	0	0

Borettslag

Navn	Furua Borettslag	Org.nr	950739037
Adresse	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	Ant. andeler	39

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	113/33	1204.4	
Grunneiendom	113/31	2663.6	
Grunneiendom	113/32	5518.3	
Grunneiendom	113/30	16471.5	

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.07.2026
Kunde: Proconet
Laget for: ann.elisabeth.koppangen@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536528
Deres ref: 95808

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 113, BNR. 30.

Vi viser til bestilling av 14.07.2026 for eiendom gnr. 113, bnr. 30.

GNR. 113 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.1975.

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

16478 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

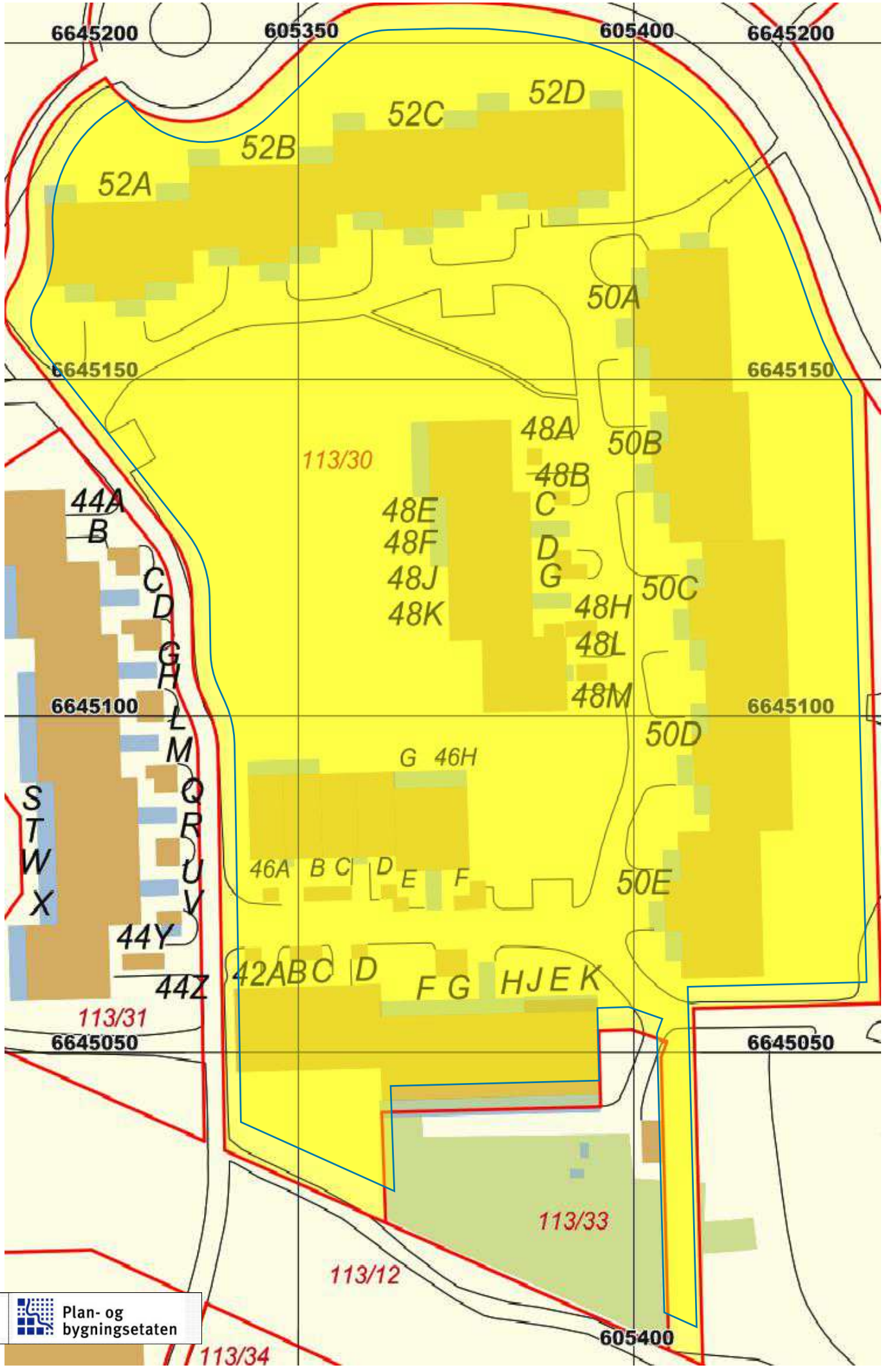
Kristin Tveit
Seksjonsleder

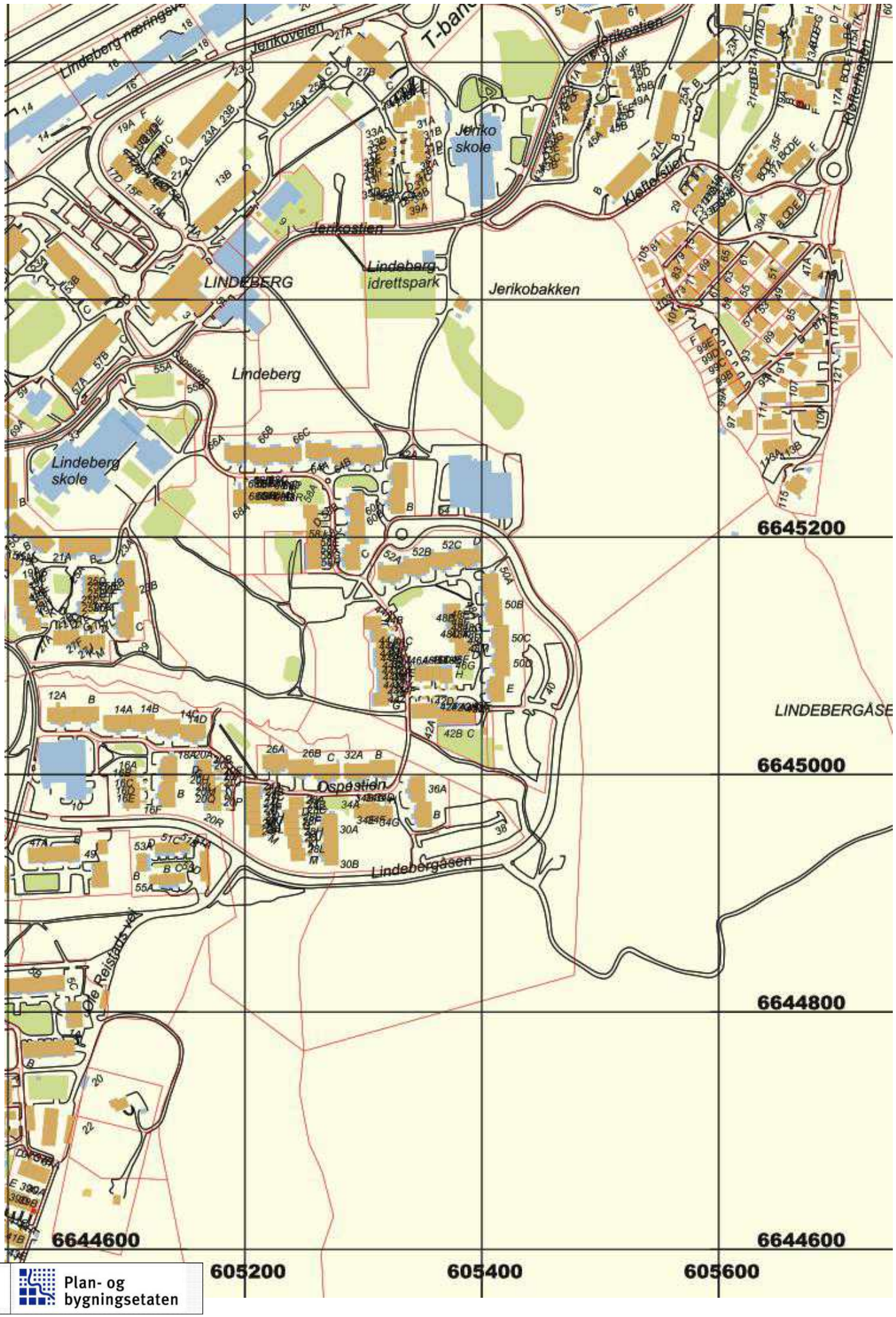
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6645200
605350
605400
6645200
52D
52C
52B
52A
50A
6645150
6645150
48A
50B
113/30
48B
C
48E
48F
48J
48K
D
G
48H
50C
48L
48M
44A
B
C
D
G
H
L
M
6645100
6645100
50D
G 46H
S
T
W
X
Q
R
U
V
46A B C D E F
50E
44Y
42ABC D F G HJE K
44Z
113/31
6645050
6645050
113/33
113/12
605400
113/34
Plan- og bygningsetaten


Jerikoveien
T-bane
Jerikostien
Jerikostien
Jerikostien
Jerikostien
Jeriko skole
Lindeberg idrettspark
Jerikobakken
LINDEBERG
Lindeberg
Lindeberg skole
Lindebergåsen
Ospestien
Lindebergåsen
LINDEBERGÅSE
6645200
6645000
6644800
6644600
6644600
605200
605400
605600
Plan- og bygningsetaten

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lindebergåsen 52 B, 1068 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 30, andelsnr. 15 i FURUA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
14260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@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.
