PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LINDEALLÉEN 20 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Samsvarserklæring

Meglers verdivurdering

Protokoll som viser fordeling av hage, parkering og bod

Byggetegninger og ferdigattester

Servitutter

Seksjoneringsbegjæring

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

3-roms leilighet i 3-mannsbolig

Lindealléen 20 B, 0487 OSLO

OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 19, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-2000 **Eiendomsverdi ref nr:** AM5771

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lindealléen 20B er en leilighet over to plan i en tremannsbolig, beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde på Grefsen. Eiendommen har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og gode rekreasjonsmuligheter. Storo Storsenter ligger ca. 10 minutters gange fra boligen.
Leiligheten består av 1. etasje med entré/gang, kjøkken med spiseplass, to soverom, bad, TV-stue og stue. Kjelleretasjen inneholder kontor/soverom og bod. Boligen har også tilgang til sør- og sørvestvendt terrasse som igjen leder til seksjonert hageområde.
Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med lite bruksslitasje på overflater og innredninger. Badet ble rehabilitert i 2019, og innvendige overflater er delvis oppgradert. Fasaden er nylig rehabilitert.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, tilstandsvurderinger og registrerte avvik.

3-roms leilighet i 3-mannsbolig

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er utført i trekonstruksjon og tekket med takplater.
Ytterveggene er oppført i teglstein med pussede og malte overflater. Boligen har vinduer av ulike typer og produksjonsår. Hovedytterdøren er malt og brannklassifisert (B30). Balkongdøren er malt og har isolerglass.
I hagen er det etablert en sør- og sørvestvendt platting i treverk, oppført inntil boligen. Fra stuen er det adkomst til terrassen via en utvendig tretrapp.
Leiligheten disponerer egen bod i kjelleren og har tilgang til felles bod og vaskerom sammen med de øvrige seksjonene. I felles vaskerom er det tilrettelagt for egen vaskemaskin og tørketrommel. Her er også boligens varmtvannsbereder plassert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har enstavs parkett i samtlige rom i 1. etasje, med unntak av badet og deler av entréen, som har flislagte gulv. Kjelleretasjen har flislagte gulv, mens kjellerboden har støpt betonggulv.
Veggene i kjelleretasjen har liggende trepanel. I 1. etasje er veggene helsparklede og malte, med unntak av badet som har fliser. Himlingene i 1. etasje har slette, malte overflater med dekorative taklister, mens kjelleretasjen har malt trepanel i himlingen. På hovedsoverommet er himlingen delvis nedsenket, med luke til et mindre lagringsrom.
Etasjeskillet består av trebjelkelag med antatt stubbloftsleire som isolasjon.
Leiligheten har ildsteder tilknyttet felles teglsteinspipe, med klebersteinsovn i stuen og åpen peis på kjøkkenet.
Mellom kjeller og 1. etasje er det en innvendig tretrapp med håndløper på én side. Innvendige dører er hovedsakelig profilerte, og mellom stue og kjøkken er det montert en tofløyet glassdør.
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad rehabilitert i 2019 og vurdert med utgangspunkt i teknisk forskrift fra 2017 (TEK17).
Veggene har fliser i format 60 x 60 cm, og himlingen har slett, malt overflate med innfelte spotter. Det er også belysning ved speilet.
Gulvet har fliser i format 60 x 60 cm, med mosaikkfliser i format 5 x 5 cm i dusjsonen og elektriske varmekabler.
Badet har slukrenne, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og høyskap. Dusjhjørnet har innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.
Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har spiseplass og store vindusflater som gir godt naturlig lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen er fra Norema med profilerte fronter. Benkeplaten er i heltre med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate som sprutbeskyttelse.
Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av taklampe og lys under overskapene.
Kjøkkenet har åpen peis med ildfast plate foran ildstedet.
Kjøkkenventilatoren har kullfilter med resirkulering av luften tilbake til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av både kobber og plast (rør-i-rør-system). Kobberrørene vurderes til TG2 på grunn av alder og usikker gjenværende levetid.
Synlige avløpsrør under servanter på bad og kjøkken er av plast og er tilknyttet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler i overkant av enkelte vinduer.
I felles vaskerom er det plassert en varmtvannsbereder på 200 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 3-mannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

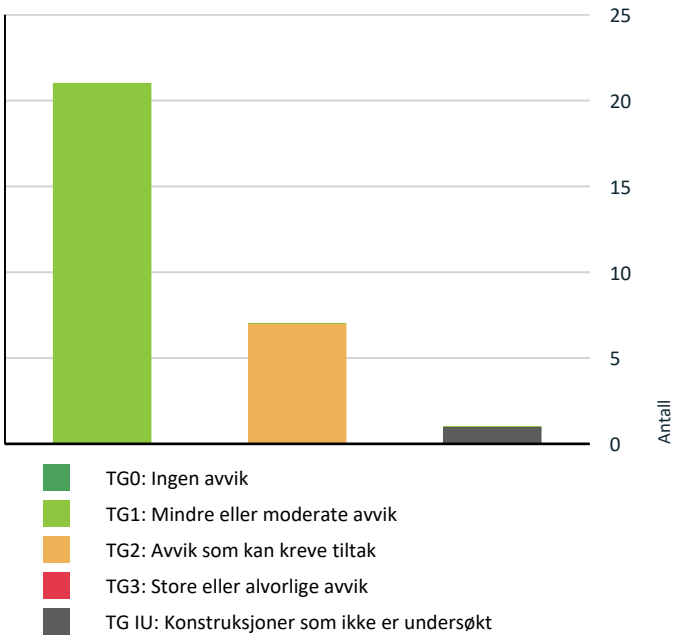
Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2026 for fasadeendring.

Det er i tillegg registrert følgende byggesaker:
- 1905 – Våningshus.
- 1908 – Verandatilbygg.
- 1975 – Utskifting av vinduer og dører m.m.

Rom benyttet som soverom i kjelleretasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.
Innvendig trapp er ikke søkt om.
Det er ikke fremlagt eller funnet dokumentasjon hos plan og bygg om ikke at stuen med trappen er omregulert fra butikk til bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3-mannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken / Spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Den utvendige trappen har en høyde på over 50 cm og mangler rekkverk.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3-MANNSBOLIG



Anvendelse
Del av seksjonert enebolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Standard
Leiligheten ligger over to plan i en tremannsbolig og består av 1. etasje og kjeller.
1. etasje inneholder entré/gang, kjøkken med spiseplass, to soverom, bad, TV-stue og stue.
Kjelleretasjen inneholder kontor/soverom og bod.
Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med lite bruksslitasje på overflater og innredninger.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er utført i trekonstruksjon og tekket med takplater. Taket er en del av bygningens felles konstruksjoner og er derfor ikke inspisert eller tilstandsvurdert. (Taket er av eldre dato)

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i teglstein med pussede og malte overflater. Fasaden er nylig rehabilitert. Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2026 for fasadeendring og riving av garasje.

Ytterveggene inngår i bygningens felles konstruksjoner og er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller tilstandsvurdert.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer av ulike typer og produksjonsår.

:Vinduer i kjelleretasjen har 2-lags isolerglass fra 1995.
Vinduer i TV-stue, kjøkken og soverom har 2-lags isolerglass fra 2017.
I stue/vinterhage er det vindu med 2-lags isolerglass fra 1977, som vurderes til TG2 på grunn av alder.
Det er også vindu med 2-lags isolerglass uten registrert produksjonsdato.

Enkelte vinduer har integrerte luftespalter i overkant.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt og brannklassifisert (B30).
Balkongdøren er malt og har isolerglass.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
I hagen er det etablert en sør- og sørvestvendt platting i treverk, oppført inntil boligen. Fra plattingen er det to trappetrinn ned til felles hageområde.

Tilstandsrapport



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til utvendig terrasse via en tretrapp med seks trinn. T

Vurdering av avvik:

• Den utvendige trappen har en høyde på over 50 cm og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst om godt samarbeid i sameiet, hvor vedlikehold av felles bygningsdeler vurderes og avtales fortløpende.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer egen bod i kjelleren og har tilgang til felles bod og vaskerom sammen med de øvrige seksjonene.

Boden har støpt betonggulv, malte grunnmursvegger og lettvegger i treverk. Boden er utstyrt med innvendig belysning og stikkontakt, og fremstod som tørr på befaringstidspunktet.

I felles vaskerom er det tilrettelagt for montering av egen vaskemaskin og tørketrommel. Her er også boligens varmtvannsbereder plassert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har enstavs parkett i samtlige rom i 1. etasje, med unntak av badet og deler av entréen, som har flislagte gulv. Kjelleretasjen har flislagte gulv, mens kjellerboden har støpt betonggulv.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har liggende trepanel på veggene i kjelleretasjen. I 1. etasje er veggene helsparklede og malte, med unntak av badet som har flislagte vegger.
Himlingene i 1. etasje har slette, malte overflater med dekorative taklister, mens kjelleretasjen har malt trepanel i himlingen.
selger opplyser om at taket er vedlikeholdt/malt i 2023, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

På hovedsoverommet er himlingen delvis nedsenket, med luke til et mindre lagringsrom.

I 2022 ble himlingene i stue, kjøkken og ett soverom nedsenket og blåseisolert.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet består av trebjelkelag med antatt stubbloftsleire, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Gulvkonstruksjonen er ikke åpnet, og oppbygningen er derfor ikke bekreftet, men antatt ut fra byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Gulvet er kontrollert punktvis med laser. Det kan forekomme mindre svanker og bulninger som ikke nødvendigvis blir registrert ved en slik kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har klebersteinsovn i stuen og åpen peis på kjøkkenet. Begge ildstedene er tilknyttet felles teglsteinspipe.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, og det er utført hulltaking i to utforede vegger mot grunnmur i kjelleretasjen. Måleresultat: 16 % og 7 %.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en innvendig tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med håndløper på én side. .

Vurdering av avvik:
• Trappen er relativt bratt og har åpne opptrinn med en avstand på 19 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm. Trappen har redusert funksjonalitet som følge av bratt stigning og kan oppleves som vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen ved å redusere åpningene mellom trinnene til maksimalt 10 cm. Det bør også vurderes tiltak for å bedre trappens sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Mellom stue og kjøkken er det montert en tofløyet glassdør. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad rehabilitert i 2019 og vurdert med utgangspunkt i teknisk forskrift fra 2017 (TEK17). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller konstruksjonsoppbygning. TOMBYGG AS var utførende på badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i format 60 x 60 cm, og himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av innfelte spotter i himlingen og lys ved speilet. Vindu gir naturlig lysinnslipp.

Det er utført stikkprøvekontroll av veggflisene for å undersøke eventuell bom (manglende vedheft) bak flisene.

1.ETASJE > BAD

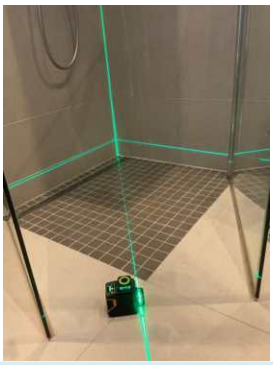
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser i format 60 x 60 cm, med 5 x 5 cm mosaikkfliser i dusjsonen og elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 29 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til TEK17 skal det vanntette sjiktet ved våtrommets ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Fallkravet i dusjsonen er normalt 1:50, avhengig av valgt løsning.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å undersøke eventuell bom (manglende vedheft) under flisene.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og høyskap. Dusjhjørnet har innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har spiseplass og store vindusflater som gir godt naturlig lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen er fra Norema med profilerte fronter. Benkeplaten er i heltre med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate som sprutbeskyttelse.

Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av taklampe og lys under overskapene.

Kjøkkenet har også åpen peis med ildfast plate foran ildstedet.

Hvitevarer og utstyr registrert på befaringstidspunktet:
- Komfyr med induksjonstopp fra Electrolux.
- Oppvaskmaskin fra Beko.
- Kjøle-/fryseskap fra Husqvarna.
- Avtrekksvifte fra Bosch.
- Komfyrvakt.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Ta kontakt med megler eller selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salg.





Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av både kobber (TG2 grunnet alder på kobberør) og plast (rør-i-rør-system). Fordelerskapet er plassert på badet og har avrenning til våtrommet. Felles hovedstoppekran er lokalisert i vaskerommet i kjelleren.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I felles vaskerom er det plassert en 200 liters varmtvannsbereder med produksjonsår 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

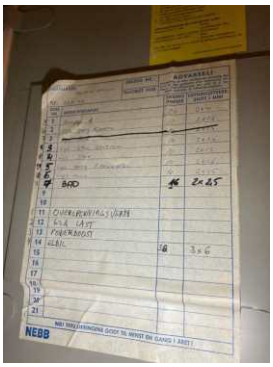
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 32 Amp.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner i enkelte rom og varmekabler på badet. Ifølge eier er det også lagt elektriske varmekabler i kjellerstuen. I entréen og deler av stuen (vinterhagen) er det varmematter tilkoblet via stikkontakt. Boligen har i tillegg åpen peis på kjøkkenet og klebersteinsovn i stuen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Den utvendige trappen har en høyde på over 50 cm og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

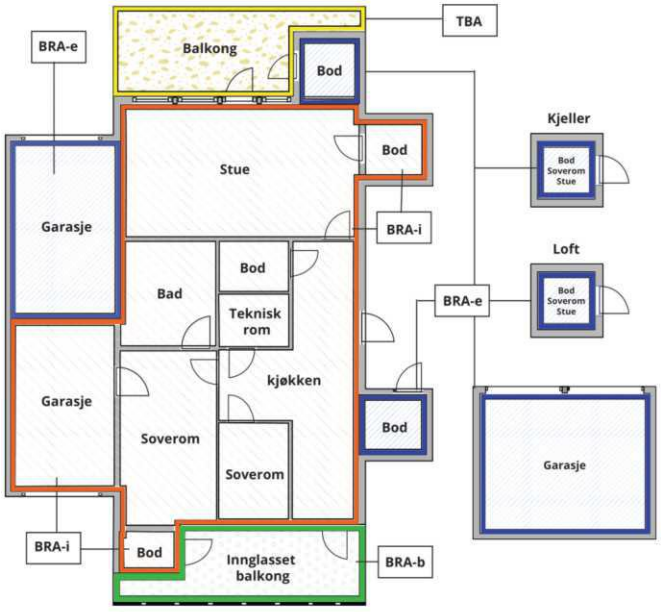
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 3-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	15
Kjeller	13	11		24	
SUM	**111**	**11**			**15**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré / gang, kjøkken / spisestue, soverom 1, soverom 2, bad, tv-stue, stue		
Kjeller	Kontor / soverom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I kjelleren disponerer leiligheten en egen bod, i tillegg til tilgang til felles bod og vaskerom som deles med de øvrige seksjonene. Den private boden er medtatt i arealberegningen som BRA-e. Felles bod og vaskerom er ikke inkludert i leilighetens arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2026 for fasadeendring.

Det er i tillegg registrert følgende byggesaker:
- 1905 – Våningshus.
- 1908 – Verandatilbygg.
- 1975 – Utskifting av vinduer og dører m.m.

Rom benyttet som soverom i kjelleretasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.
Innvendig trapp er ikke søkt om.
Det er ikke fremlagt eller funnet dokumentasjon hos plan og bygg om ikke at stuen med trappen er omregulert fra butikk til bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	19		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindealléen 20 B

Hjemmelshaver

Karlseng Agnes, Einebærholm Simen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Grefsen, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall, treningssenter m.m. Videre byr Storo på et urbant, levende og meget moderne bydelssenter med blant annet Norges første og største IMAX-kino, i ca. en 10 minutters gange fra boligen.

Grefsen Tennisklubb ligger i nærheten og har et flott anlegg med syv baner. I tillegg er det en kort kjøretur til alpinanlegg i Grefsenkleiva. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi som ligger 5 minutters gangavstand unna og søndagsåpen Bunnpris-butikk som er i underkant av 10 minutters gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Storo Storsenter, som er Oslos største kjøpesenter. Senteret har en spennende miks med 140 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området er sentralt med kort vei til Ring 3, buss, trikk, T-bane, tog og flybuss.

Eiendommen har gangavstand til Grefsen barneskole og Morellbakken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg byr Nydalen på et urbant, levende og moderne bydelssenter med bl.a. Handelshøyskolen BI i underkant av 15 minutters gange fra boligen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Det er biloppstillingsplasser på tunet foran boligen, samt parkering i felles carport med elbillader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hagen er fordelt i tre seksjoner. Hagedelen som er tildelt denne seksjonen er på ca. 150 kvm og er på sydvendt på tomten. Se vedlegg for en mer detaljert visning av hage-grense.
På grunn av at areal A vurderes å ha vesentlig bedre kvalitet ift. brukbarhet og er større i areal, så gis seksjon 2 og 3 i felleskap i tillegg rett til å ta i bruk garasjetak som terrasse dersom dette er gjennomførbart ift. søknad/offentligrettslig godkjenning.
Alle seksjonseiere plikter å vedlikeholde og videreføre eiendommens hage, herunder plenklipping, klipping av hekk, fjerning av løv høst og vår, kalking og gjødsling hver vår.
Det er observert et rør som antas å være tilknyttet en overvannsbrønn for hagen. Funksjonen er ikke nærmere undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av sameiet
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra Takstmann			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260324
Addresse	Lindealléen 20 B		
Postnr.	0487	Sted	OSLO
Selgers navn	Simen Einebærholm		
Selgers navn	Agnes Karlseng		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92282626

Våtrom

Initialer selger:
S E
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak renovert/malt rett før vi flyttet inn i 2023. Nye takrenner etc. ifm. totaloppussingen av fasade vår 2024.

Initialer selger:
S E
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest for oppussing av fasade.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totaloppussing av fasade ink. bytting av de fleste vinduer (til Bykle - brukte vinduer fra 2017) i 2024. Sameiet sitter på all dokumentasjon og ferdigattester.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Profesjonelt utført. Husker ikke navn. Sameiet sitter på all dokumentasjon og ferdigattester. Ferdigattest lagt ved egenerklæring

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygget innredet rom i kjelleren som i dag brukes som soverom. Vet ikke når det ble gjort, men før vår tid.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert lamper, nye dimmere en del steder og nye spotter i gangen. Alt profesjonelt utført av RETT ELEKTRO.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer fra arbeidene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Totaloppusset fasade i 2024. Profesjonelt utført. Ferdigattest foreligger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved mye regn kan det renne/sprute inn vann bakerst, innerst i carporten.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Bygget av faglært før vår tid.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt og pyntet litt på av sameiet i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vet ikke hvem.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger fra fasadeoppussing, lagt ved egenerklæring.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasse og søppelskur er bygget selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1. EL-nettet kan overbelastes ved lading av elbil på full styrke sammen med bruk i leilighet. Skrusikringer i inntaket kan ryke. Ligger ekstra klare. 2. Nye vinduer fra Bykle (brukte fra 2017). Observert at enkelte åpningsfelt kan sitte godt igjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *Simen Einebærholm*

Signert av *Agnes Karlseng*

Initialer selger:
S E
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Simen Einebærholm	Lindealleen 20B	0487 (Oslo)	31440

Kontaktperson	Telefon	E-post
		simen.einebaerholm@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Lindealleen 20B	0487 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-10-02	2025-10-02		

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
	NEK 400:2018	Boligblokker

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103268	Sherzad A Omer	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

- byttet 3 downlight inngang
- montert LED Dimmer PH Elko.
- byttet ledning til Downlightkabel RXKX 90 2x1,5 .

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

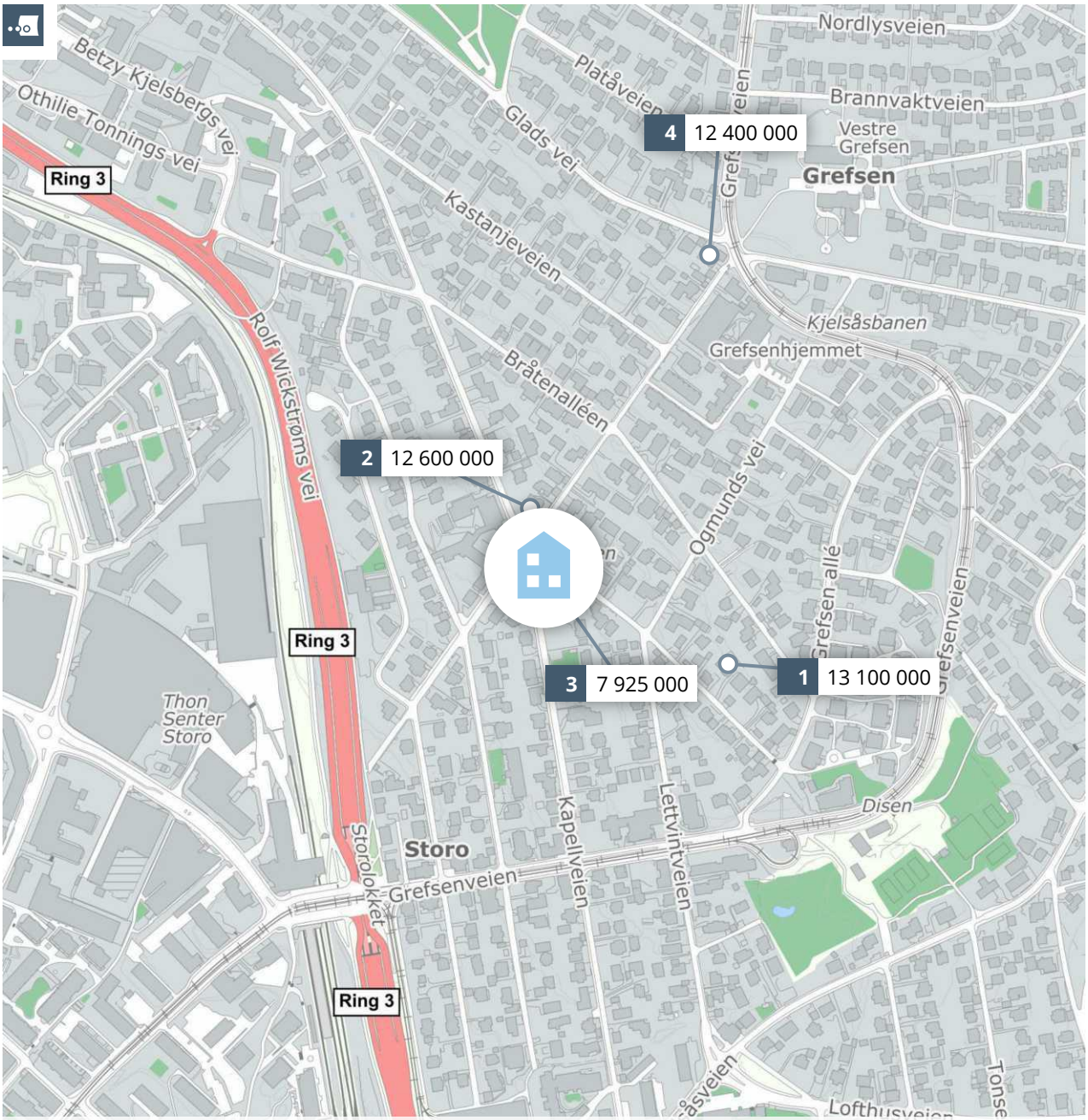
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Stian Sørlie-Rogne	2025-10-03	Elektronisk signert av Stian Sørlie-Rogne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Meglers verdivurdering

LINDEALLÉEN 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 23.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindealléen 20 B, 0487 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1905

GNR 76 BNR 19 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS STORO

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	103 604
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	13 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1905

Fellesutgifter	1 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lindealléen 19 B 139 m² 1919 2. etg 3 sov	10.01.2024	12 790 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**94 245**
2 Kapellveien 31 129 m² 1912 1. etg 3 sov	27.10.2025	12 650 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**97 674**
3 Lindealléen 20 B 71 m² 1905 3. etg 3 sov	09.10.2025	7 700 000	**7 925 000**	0	7 925 000	**111 620**
4 Morells vei 32 B 105 m² 1912 1 307 m² 2 sov	15.06.2026	12 400 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**118 095**

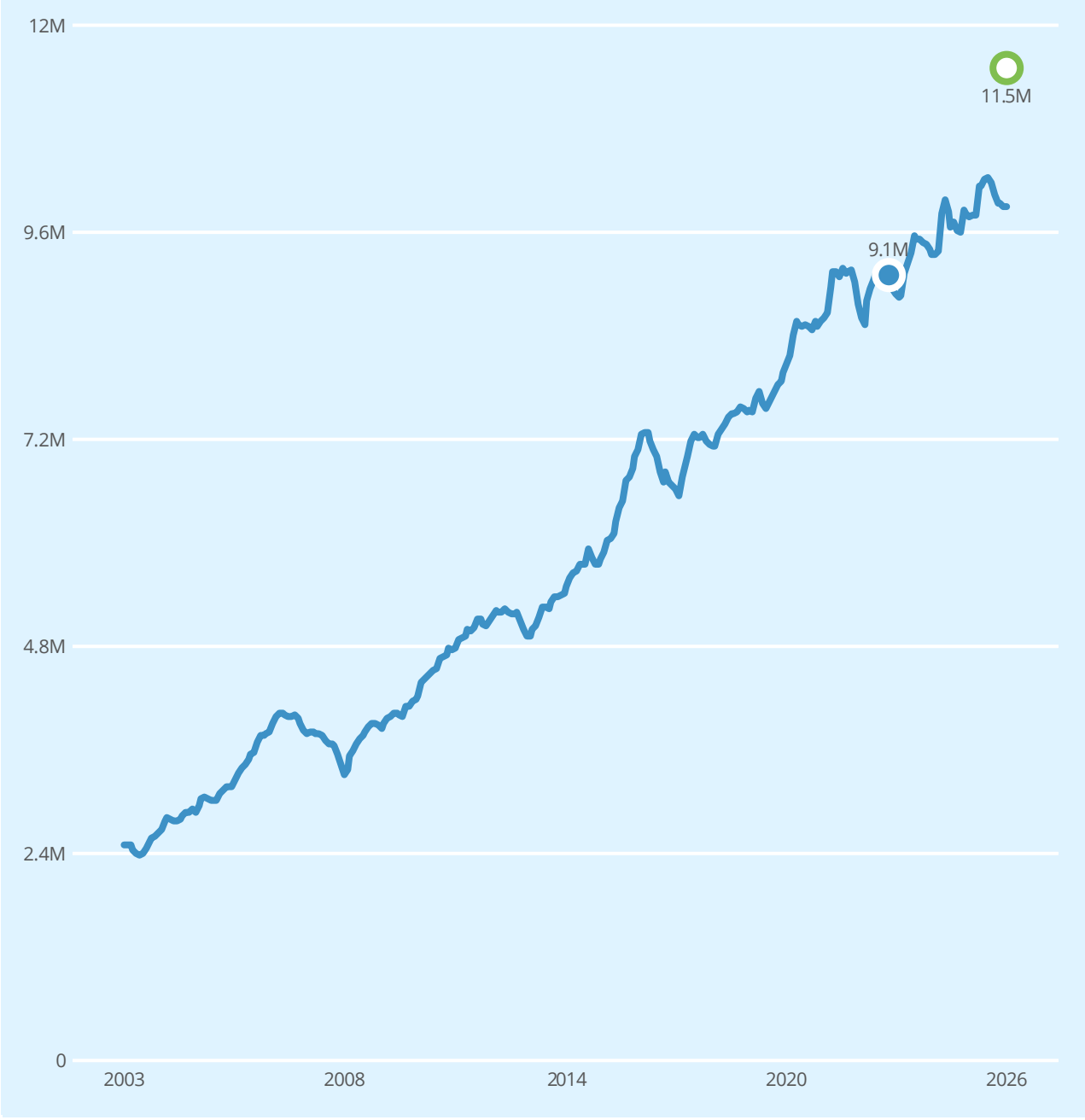
En svært vakker 4-roms med utgang til terrasse på 15 kvm og stor egen hage med sol fra morgen til kveld.
- Boligen preges av en fantastisk romfølelse med over 2,77 m takhøyde, store vindusflater og en herlig, lys atmosfære
- Meget god planløsning og fin standard
- Det store spisekjøkkenet har svært god skap- og benkplass, samt koselig gruepeis
- Nydelig stue med karnapp og klebersteinspeis
- Flislagt bad (2019)
- Stor, egen syd- og vestvendt hage med stor plen, inngjerdet og barnevennlig!
- Terrasse på 15 kvm med svært gode solforhold
- Carport, lader
- Egen bod i u.etg på 13 kvm
- Villa Sole var opprinnelig en sveitservilla som ble seksjonert til leiligheter på 80-tallet - og består nå av 3 boliger.
- Beliggende på Grefsen med gangavstand til Grefsen og Morellbakken skole, flere barnehager, offentlig komm., Storo senter, samt kort vei til marka.
- Boligen passer for både ung og eldre som vil flytte rett inn uten å pusse opp, samt ha lyse, luftige rom og direkte utgang

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2023	24.08.2023	09.10.2023	9 450 000	9 100 000	0	9 100 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg i nabolaget tilsier at boligen bør ligge høyere enn indeksert pris. Det er gjort omfattende rehabilitering på bygningen så den ser helt annerledes ut utvendig.

Leiligheter til salgs i Nordre Aker bydel nå



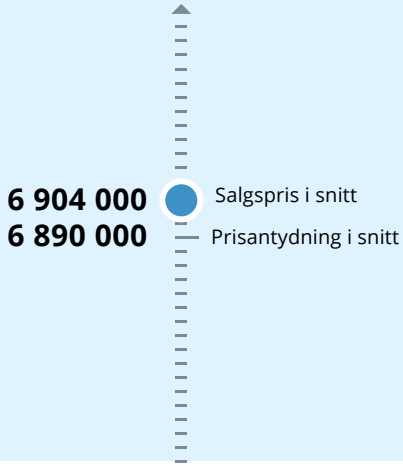


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Leiligheter solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd



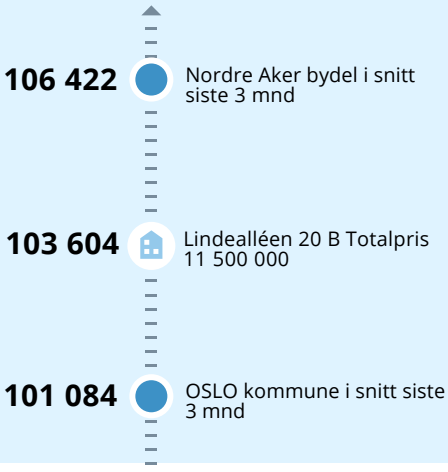


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Lindealleen 20b, med GBNR 76/19 i Oslo kommune

Organisasjonsnummer: 930899798
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 29.april kl. 12:45 til 05. juni kl. 13:00

Antall stemmeberettigede som deltok: 3.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Vedtak
Harald Skogli for SNR1 og Olav Solholm for SNR3

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

3. Fordeling av fellesarealer:

Eiendommen fordeles i tre arealer iht. følgende inndeling:

Areal A – ca 150 m2:



Areal B – ca 107 m2:



Areal C – ca 127 m2



Forslag til vedtak:

Areal A tilfaller seksjon 1.
Areal B og C tilfaller seksjon 2 og 3 i fellesskap.

På grunn av at areal A vurderes å ha vesentlig bedre kvalitet ift brukbarhet og er større i areal, så gis seksjon 2 og 3 i felleskap i tillegg rett til å ta i bruk garasjetak som terrasse dersom dette er gjennomførbart ift. søknad/offentligrettslig godkjenning.

Evt. søknadspliktige arbeider iht. Bygningslovgivningen må fremdeles godkjennes av generalforsamling i sameiet. Disposisjonsretten er sånn sett ingen fullmakt til å gjøre hva man vil.

Mindre tiltak som markterrasse osv, som er unntatt søknadsplikt tillates i begrenset omfang.

Alle seksjonseiere plikter å vedlikeholde og videreføre eiendommens hage, herunder plenklipping, klipping av hekk, fjerning av løv høst og vår, kalking og gjødsling hver vår.

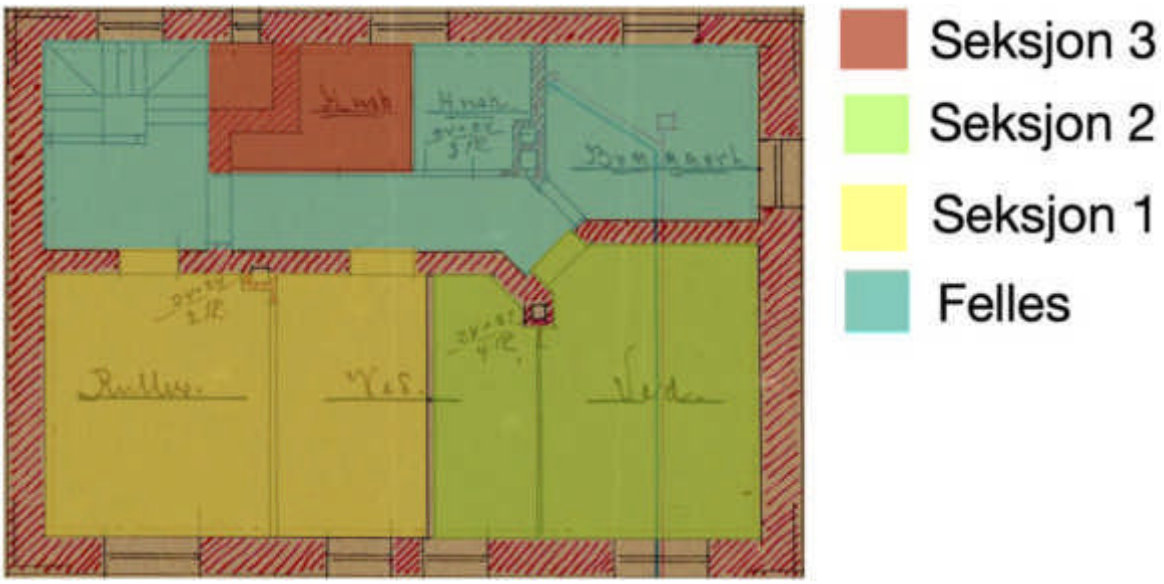
Garasje/parkeringsplasser fordeles iht. følgende plan:



Hver seksjonseier har rett til å etablere el-bil lader på hver sin plass.

Bod under verandatilbygg mot vest er felles for alle seksjoner. Denne benyttes til oppbevaring av sykler og hageredskaper.

Arealer i kjeller fordeles iht. følgende plan:



Kjellerarealer er ikke kontrollmålt, og det kan ikke legges til grunn at tegning er i målestokk. Det er eksisterende skillevegger som definerer faktiske skillelinjer i kjelleren.

Hver seksjonseier har rett til å etablere opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskekjeller.

Vedtak
Årsmøtet i vedtar forslag iht. ovennevnte beskrivelse. SNR 1 godkjenner en evt senere fordeling av areal B og C mellom seksjon 2 og 3. Vedtaket er å anse som generalfullmakt til evt. reseksjonering.

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:
Alminnelig (100%)

Beslutningen ovenfor skal tegnes inn i sameiets vedtekter nye vedtekter blir straks å anmelde til foretaksregisteret.

Generalforsamlingen ble deretter hevet og protokoll underskrevet.

Oslo, 05/06/2023

For SNR1

Harald Skogli

For SNR3

Olav Solholm

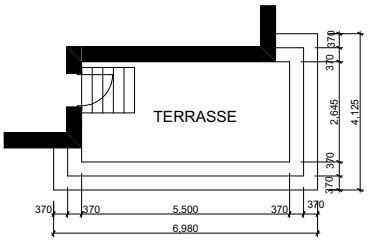


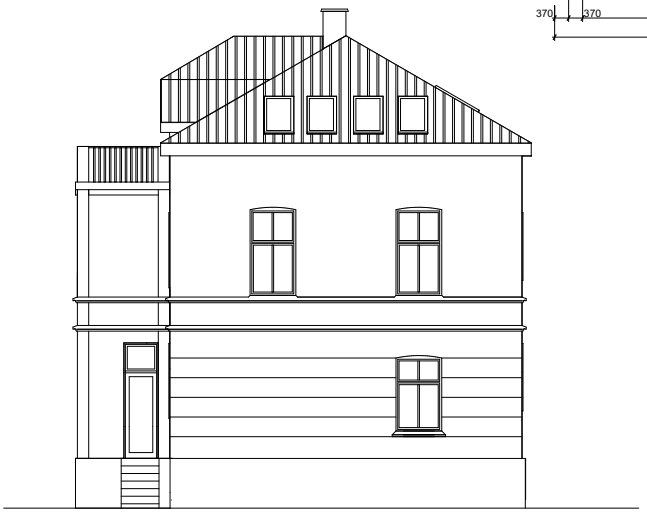
MOT ØST
MÅL. = 1:100



MOT NORD
MÅL. = 1:100

Tilbakeføring av fasader - Lindealleen 20b
GBNR 76/19, Oslo kommune
Tegnet av Olav Solholm
Dato: 29/03/2025





MOT SYD
MÅL. = 1:100



MOT VEST
MÅL. = 1:100

Tilbakeføring av fasader - Lindealleen 20b
GBNR 76/19, Oslo kommune
Tegnet av Olav Solholm
Dato: 29/03/2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/19235-6	Marianne Kaperdal	23.01.2026

Adresse: Lindealléen 20 B
Eiendom: 76/19
Ansvarlig søker: FAGBYGG AS
Tiltakshaver: OLAV SOLHOLM

Ferdigattest – Lindealléen 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, mottatt 04.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig i saksinnsyn på våre nettsider. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført. I saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marianne Kaperdal
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Fasade øst og nord
Takplan
Gjennomføringsplan
PLan loft
Plan 2. etasje
Utomhusplan
Situasjonsplan - riving
Avkjørselsplan
Plan kjeller
Plan 1. etasje
Situasjonsplan - målsatt
Snitt - illustrert med åpen stige
Snitt - Illustrert med lukket stige
Fasade mot syd og vest - illustrert med åpen stige
Fasade mot syd og vest - illustrert med lukket stige

Mottakere:
FAGBYGG AS, Olav Solholm

Kopi til:
SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN
OLAV SOLHOLM

BYGNINGSINSPEKTØREN I AKER
J.-No. 218/1908
12/X

BYGNINGSCHEFEN 699/08 AKER

Expeditions-Dokument

angaaende verandatilbygning

Eier: Sylfest Muldal

paa Gr.-No. 76 B.-No. 19 Ekeberg

Parcel No. 1 til Gade No. 341

Indleveret 12te oktober 1908 Attesteret 6te mai 1913

REGULERINGSCHEFEN 166 B-08 AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 12te oktober 1908

Bygningsinspektørens fravær
Sophus H. Sierløff.

166 B. Tilbageremdes til hr. bygningsinspektøren under henvisning til den paa situationsplanen indtegnede regulering. Efter bestemmelserne i bygningsloven af 26/5 1899 § 54.7 skal sagen afgjøres af bygningskommissionen.
Akers overingeniørkontor, 14 oktober 1908

A. Meyer

E. Loffeng.

Forelegges den anden bygningskommission efter § 54-7 i lov 26/5-99. Den anmeldte verandas maaler 2.50 × 4.40, medens bestemmelserne kun tillater en maximal størrelse av 2.00 × 4.33.

I betragtning av at bygningslinjen er 5 m. fornuftig dispensationsgrund her at foreligge, idet fremspringet kun er 1/3 part av nævnte bredde. - Faren for at der i en overskuelig fremtid skulde vare adgang for hele arealet ved gatebredden er formindsket ringe. -

Indstilling:

„Den anmeldte veranda - tilbygning tillates udført".

Byens bygningsråds kontor, 15. oktbr. 1908

Harald Bjørke.

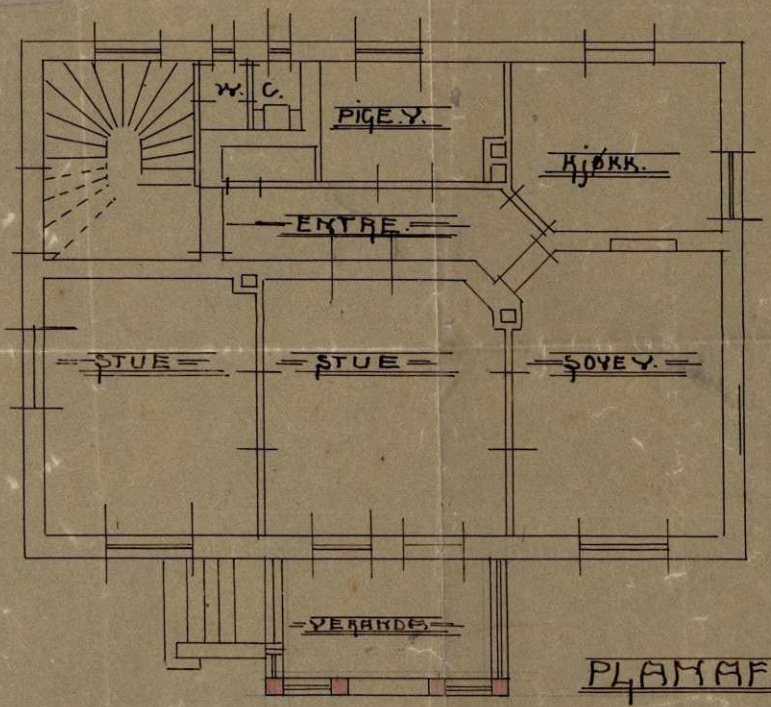
699/08. Nærværende forslag blev behandlet som sak. no. 1887 i bygningskommissionen i møte den 15. d. med beslutning overensstemmende med bygningsrådets indstilling. -

Byens bygningsråds kontor, 21. oktbr. 1908.

Harald Bjørke.

Oppsendt innen 23/10-08
Dnpl. 6/836

218/1908
4de

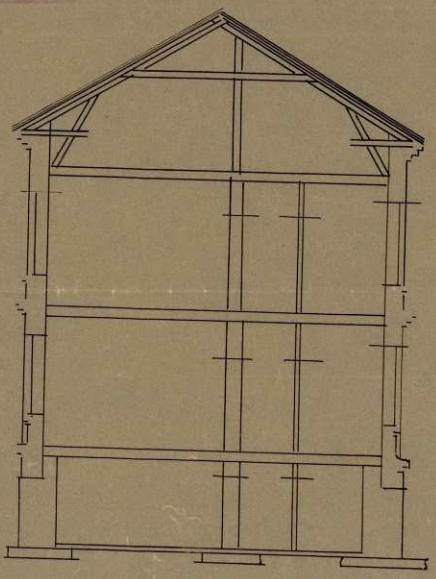


PLANAF 1STE OG 2DEN ETG.

Sy Gust Mildal.

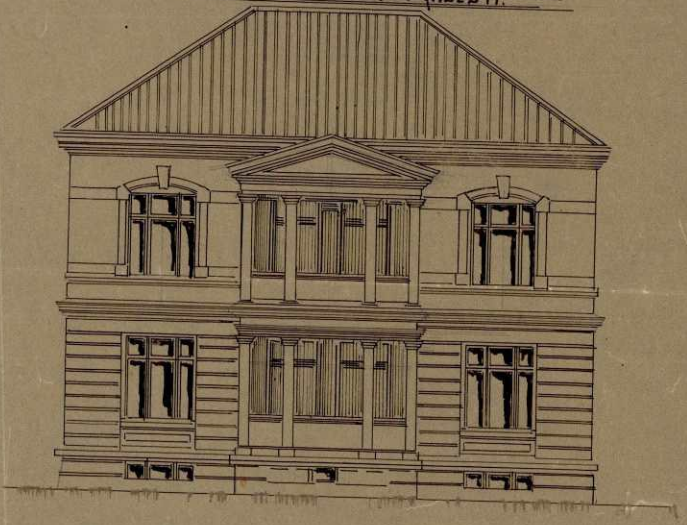
218/1908
5 K

SNIT



1:100

VERANDA TIL BYGNING TIL VANINGSHUSET
PARCEL NR 1 TILGADE 34.



Sylfest Nilsen.

10-17

287

J.-No. 13/1905
Bilag

Bygningsanmeldelse

Fortegnelse over Bilag.

1) Kopi. dokument
2) Anmeldelse
3) Situationsplan
4) Tegninger
5) Snit-, plan-, facade
6) Baahmaanedsindskrift
7) Andr. fra $14
8) Andr. ang. opmaaling
9) Bygning af badhandlerhus
10) Kloakbestemmelser
11) Tegninger
12) Erklr. fra ejer af gaarden (mellem.) 13/2.05
10/2.05 13) Andr. om at paabygning maa udføres af mur dat. 9/2.05
13/2.05 14) Ansvarserklæring dat. 11/2.05
20/2.05 15) Skrivelse fra ovrig. ang. 5 m. byggelinie dat. 20/2.05
16) " til opmaalingsbetjenten fra ovrig.
7/10.05 17) " fra ovrig. ang. gennemsyn dat. 7/10.05
21/10.05 18) " " " om midlertidig indflytn. " 20/10.05
28/12.05 19) " ang. indflytning overtrædt Sundhedskom. 28/12.05
20) " fra sundhedsbet. ang. indflytn. dat. 2/1-06
21) " " vandinstallatør dat. 2/1-06.
4/1-06 22) Kontrol fra Hellesmo og Olsen " 30/12-05 ang. rottebrønden
4/1-06 23) " " " " 4/1-06 ang. kalkovn
24)
25)

angaaende opførelse af mur

paa Gaards-No. 76 Brugs-No. 19

Amt 1 pgd. 341 Aasen

Bygherre ~~H. Hellesmo~~ Mylstad, Hildals pgd. ~~i Aasen~~

Anmelder P. H. Aasen i Aasen

Ansvarshavende murm. Torg. M. Johnsen 42. Trygvesen

Indleveret 23de januar 1905.

Sundhedskommissionen (3die Sæt Tegninger)

Indrednings-Attest 22de september 1905

Oversendt Kloakvæsenet remiteret

Sundhedskommissionen (Færdigattest) 28de december 1905

Færdig attesteret 18de januar 1906.

Opført paa Skattetaxtrapport for Maaned

gebyr er betalt. 17/1-1906

J.-No. 13. 1905.

Amt 1 pd. 341 Aasen

122
1905

Matr. Nr. 1, Gade Nr. 341, Østre Aker.

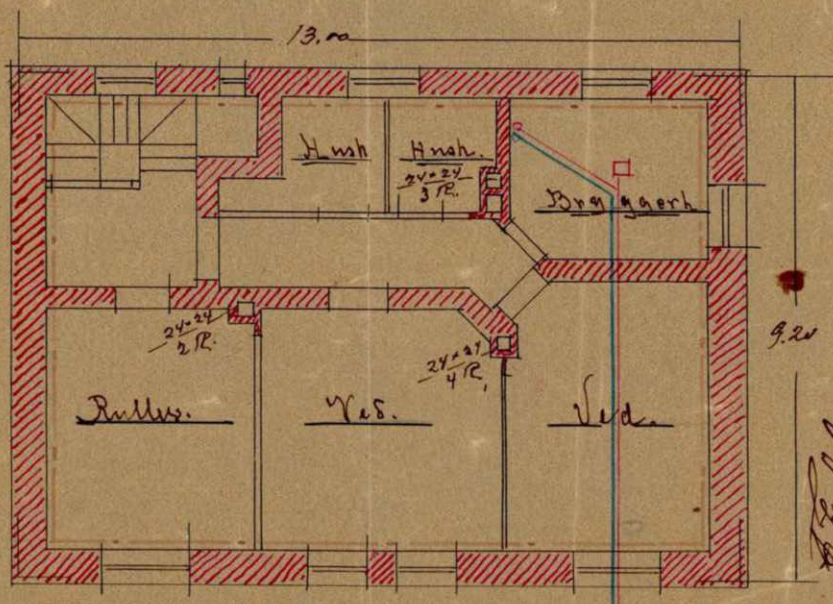
Kloakplanen approberes efter medfølgende bestemmelser.

13/1905
4de

Aker ingeniørkontor den 27/1 1905

Ameegn

P.F. Barth Meyer



P. F. Nielsen
Opt.

Plan af Kjælderen.

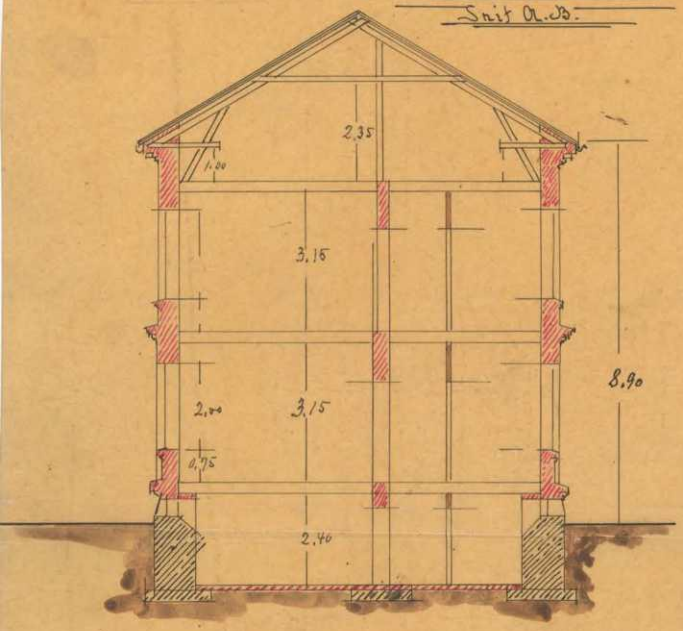
Nr. 1:100

Matr. No 1. Gade No 341 østre Aker.

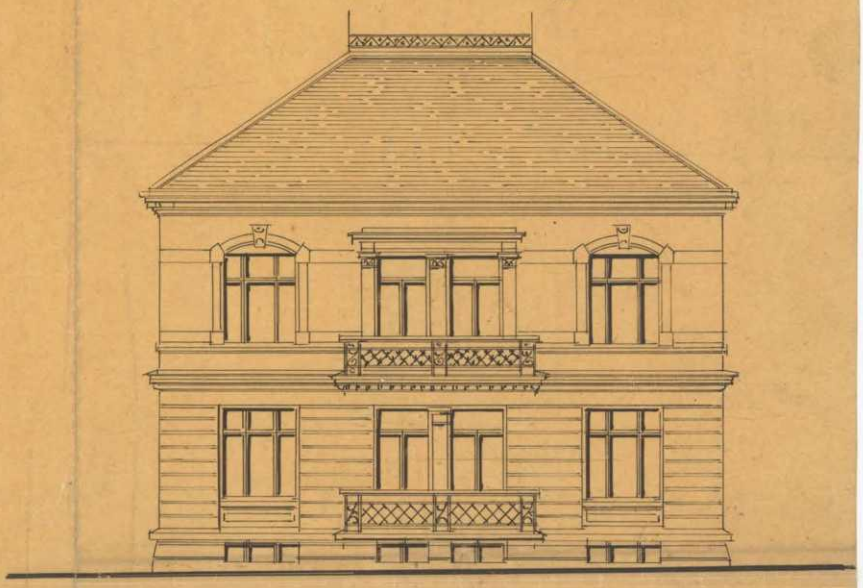
122
1905

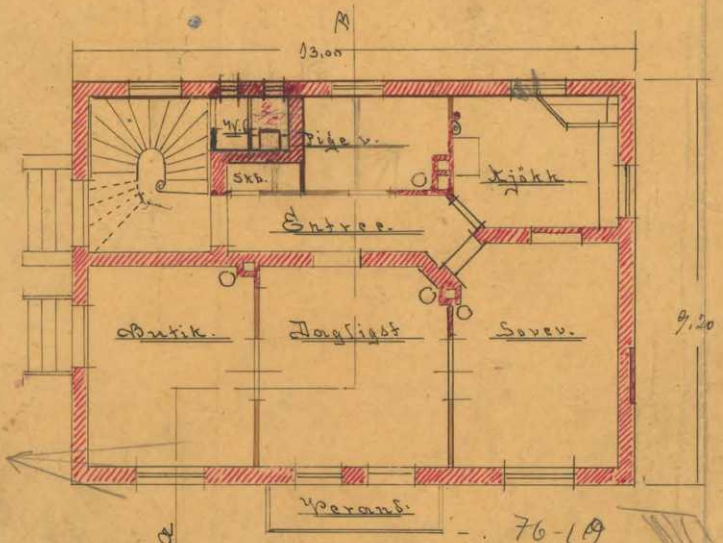
13/1905
5 M

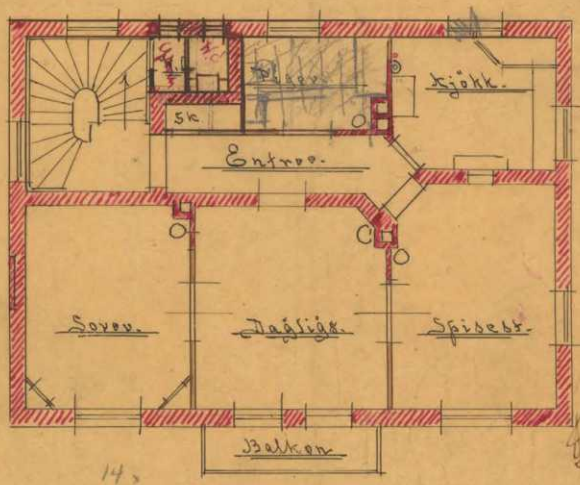
Snit A.B.



Facade mod Syd.







- 76-19

14

Plan af 1ste Etage.

Målest. 1:100.

Plan af 2den Etage.

kr 490 dele af den ramte eiendom og grunnen skyld af to åire. Der er intet fullstændig specialt og parcellmæssigt bemerkningsværdig vedkommende forholdene, undertegnede Kasserer Karl Frantzen Ole Rinden Arnt M. Bottolfsen Einar Johannesen Bernt A Pettersen. Fremlagt 18/1 05. Robert Rimbeck sdm.

Nr. 26. Aar 1905 den 17de januar mødte undertegnede af regjeringen opnævnte skjøns og taxationsmænd paa gaarden Skarø gr. 76 bm 2 af skyld 11.01 i Aker for at forrette skyddeling mellem denne gaard og parcel solgt fra samme. Efterat have aflagt ed for Overretssagfører Aker Retsret 18 januar 1905 mødte parcellen eier Ole Andersen Rinden, eier af gaarden Nr 1 Tilgade 3 H. Parcellen antages at indbringe kr 1100 Ole Andersen Rinden selger og eier af Skarø Kjæret gr. 76 bm 2 Ellefsen og selger Arnt Martin Pettersen Hansen J. O Karlsen Ivar Arnesen Rasmus Halvorsen. Fremlagt 17/1 05 Robert Rimbeck sdm.

Nr 27 Overretssagfører Aker, Akershus i dag den 20 januar 1905 kl 10 formiddag holdt undertegnede overretssagfører Aker skyddelingsforretning mellem parcel af Rinden gr. 2 bm 58 Kirkeby parcel (paa den approberte parcellerings plan) og bolig gaard nr 7 til Fredriksborg gaard. Forretningen afholdtes af undertegnede overretssagfører Aker i nærværelse af undertegnede Kasserer Karl Bjelland og A. Byer alle vedkommende var anmodede om at opgive møde. Forretningen mødte overretssagfører Hansen og arkitekt C Smith og gaardbruger Rinden mødt til kaldet af 20 mai Fredriksborg. Efterat dimensjonerne var tilstrækkelig fastslaat, gjennemgik vi marken, med mod 38.00 meter mod øst 11.92 meter - videre langs en sirkelbue med radius 38.00 meter i en længde af 19.05 meter og videre langs en 15.71 meter med syd en spids mod vest 13.38 meter og er indholdet 1161 kvadratmeter. Vedgrænsen blev derefter lagt med en regelmæssig gade 804. Forretningen grænser i overensstemmelse af Aker regulerings kommission i møde den 21 november 04. Nærværende afsluttes efter overlæsning. Forretningen sluttet. Signe Clemetsen K. Bjelland A Byer. Forsvarer Pettersen af Robert Rimbeck sdm.

Nr 28 Skjøngel Aar 1905 den 10 24 januar Skjøde Fredriksborg solgte undertegnede advokat F. A Krog og dennes hustru Thorsen til Kirkeby Rinden Christiansens gr 2 bm 58 paa Byggø i vestre Aker, hvorav det skjødede eiendom er udskilt ved skyddelingsforretning af 20 d. indeholder en parcel, Fredriksborg gaard Nr 7 gr 2 bm 178 af skyld 0 øre og af areal 1161 m2, hvor mark i forbindelse til hjemmemarken for hovedeiendommen efter bestaaende skjønsforretning dat. 20 mai 1904 er afgjort. Denne parcel er af Kirkeby Aktieselskab solgt til handelsgaardbruger H. J Kirkeby for en kjøbesum af 3000 - tre tusinde kroner, og har selskabet leveret skjødet udstedt direkte til kjøber. Her er det nu til handelsgaardbruger H. J. Kirkeby, skjødet og anordnede parcellering gr 2 bm 178, Fredriksborg gaard paa Byggø i vestre Aker med paahvilende forpligtelser og tilhørende rettigheder. Af den paa kjøbesummen hvilende afgift til statskassen overtager den solgte parcel sin forholdsmæssige andel efter skyldet, dog ikke mere kr 3 - for saavidt solgt eiendom ikke forinden skjødets utstedelse i sin helhed bortsælges til bebyggelse og medlem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/5076/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 10:24

3 MAJ 1956 5076

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20, Lindealleen gnr. 76, bnr. 19 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3/5 19 56

K. Lüü-Larsen
Skjøteinnehaver.

K. Lüü-Larsen
Eier

OVA

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr 76 bnr 19, Lindealleen 20 avgir følgende erklæring:

Eier av fremtidig utskilt parsell av gnr 76, bnr 19 gis rett til å føre vann og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom gnr 76, bnr 19.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo 9. mars 1988

Knut Guri-Larsen Bjørn Guri-Larsen

Eier

DAGBOKFØRT

10.MRS.88 017272

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

21.JAN.88 004650

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Vedrørende gnr.76 bnr.19 Lindealléen 20.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.01.18 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Lindealléen godkjennes når den er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20~~m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20~~m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

_____, den _____ 19_____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 20/1 1988.

Knut Quin-Larsen Bjørn Quin Larsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

03.MRS.89 013521

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 76	Bnr. 19	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	1. Vigdis Olsen, og Harald Skogli	230356-[redacted] 251054 [redacted]
	2. Ivar Sorknes	180259 [redacted]
	3. Mette Rustad	120262 [redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Det er ikke loft

Riktig gjengitt bekreftes
statsaut. eiendomsmegler

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 314	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	114	21		
2	B	110	22		
3	B	90	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		314	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Det er ingen forskjell på eierbrøk i forhold til tidligere eierandel. Det foreligger derfor ingen verdiforandring mellom eierne og blir således ikke noe dokumentavgift å beregne.

Vigdis Olsen og Harald Skogli skal ha hjemmel til snr. 1
Ivar Sorknes skal ha hjemmel til snr. 2
Mette Rustad skal ha hjemmel til snr. 3

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted: Oslo,	Vigdis Olsen Harald Skogli Ivar Sorknes Mette Rustad

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Erik Lange A/S	Postboks 103, Smestad 0309 Oslo 3	14 93 88

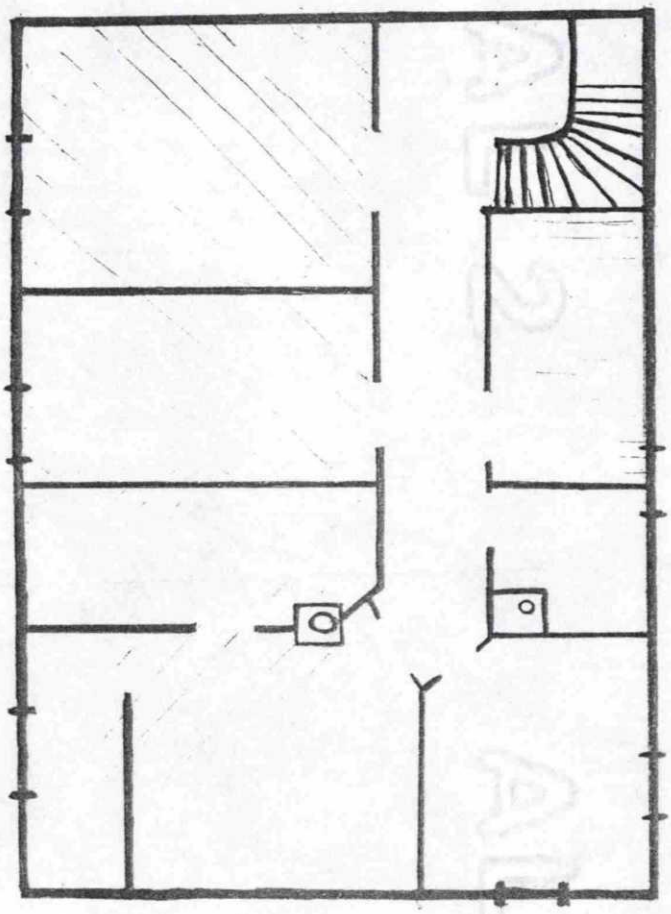
Side 1



Riktig gjengitt bekreftes
Kjell Auensen
statsaut. bilandomsmegler

Situasjonsplan over
Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo.

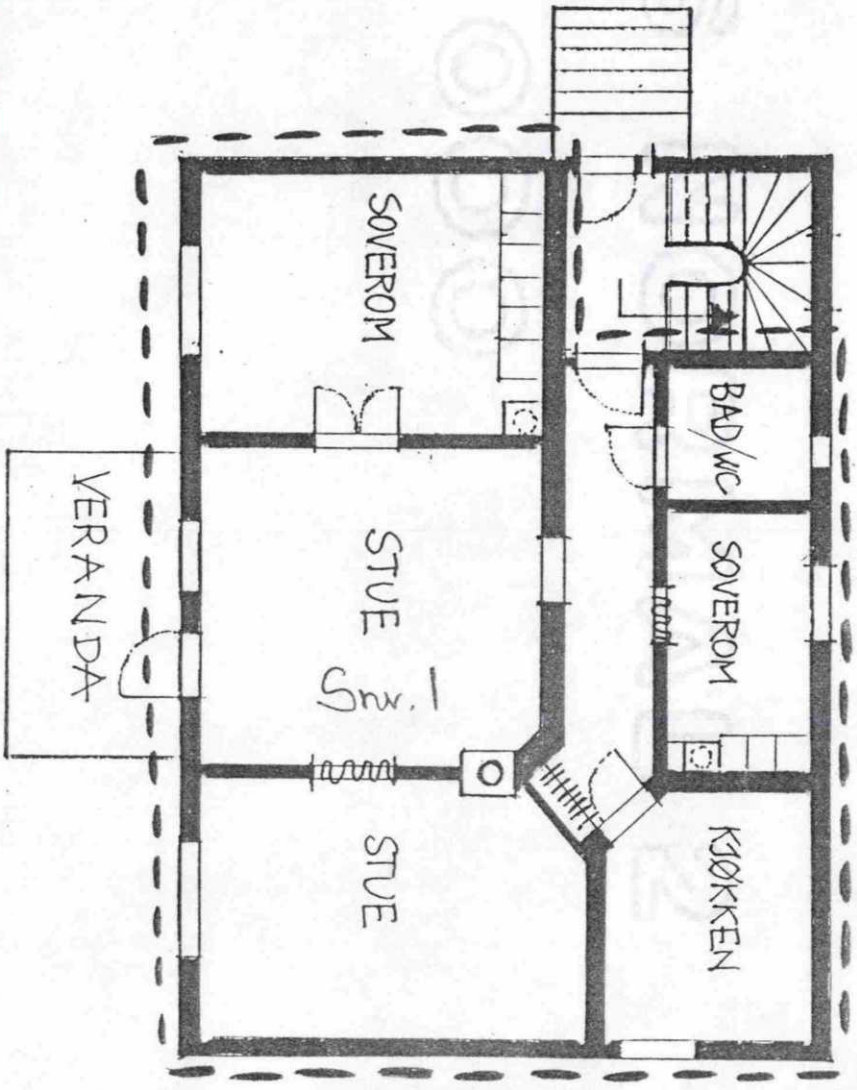
Riktig gjengivelse bekreftes
Kjetil Aleneon
statsaut. eiendomsmegler



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over kjeller,

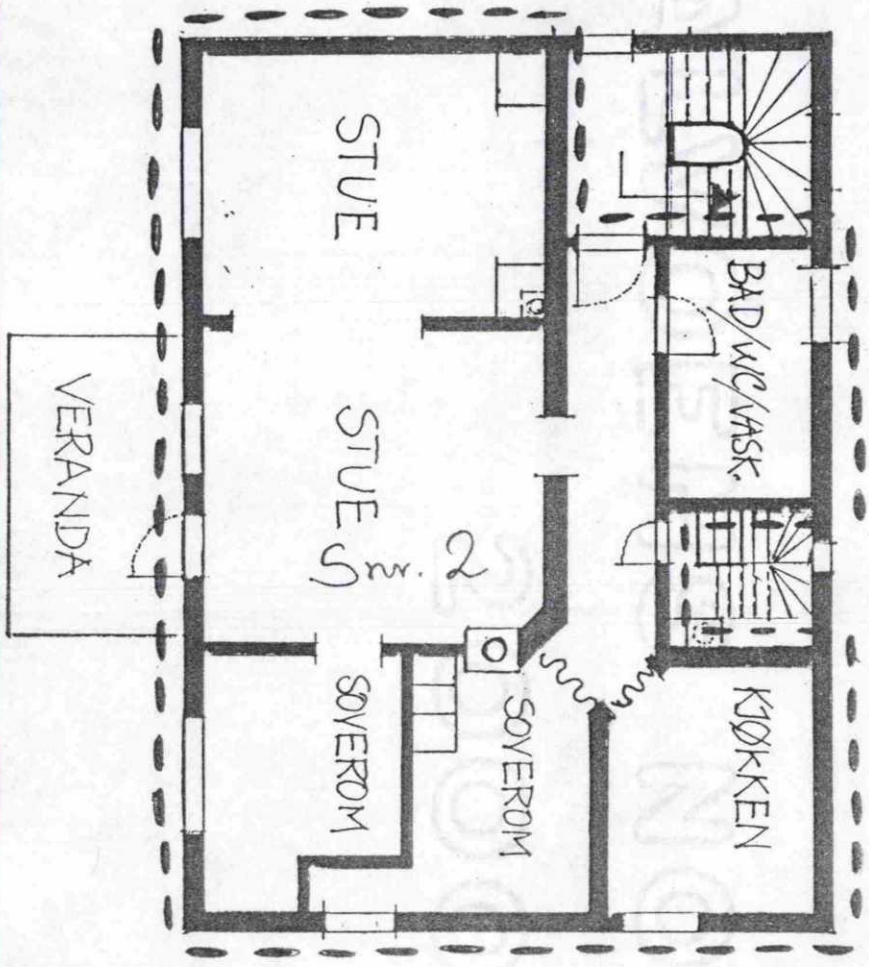
Riktig gjengivelse kreftes
Kjell Aasen
statsaut. eiendomsmegler



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over 1. etg., snr. 1.

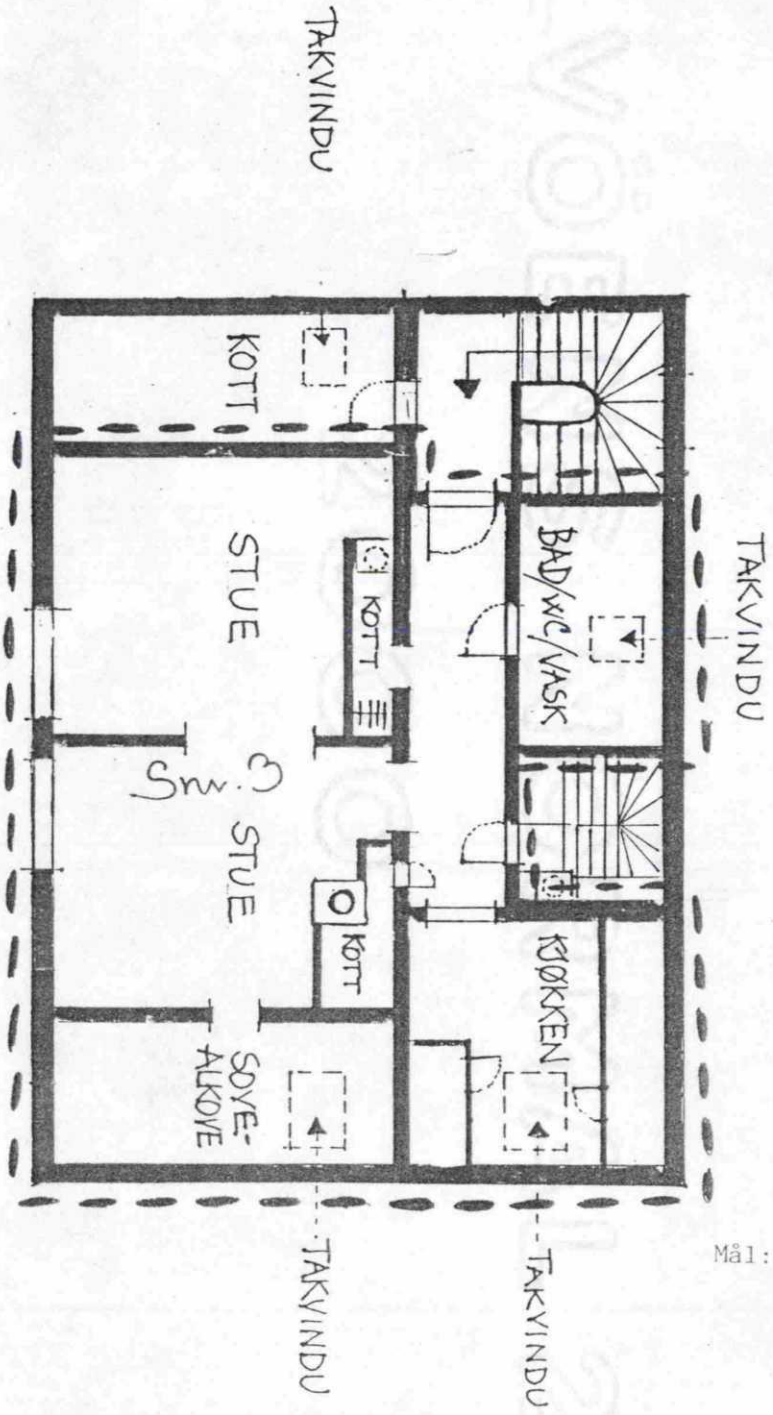
Riktig gjengitt bekreftes
Kjell Aubinsen
statsaut. eiendomsmegler



Mål: 1:100

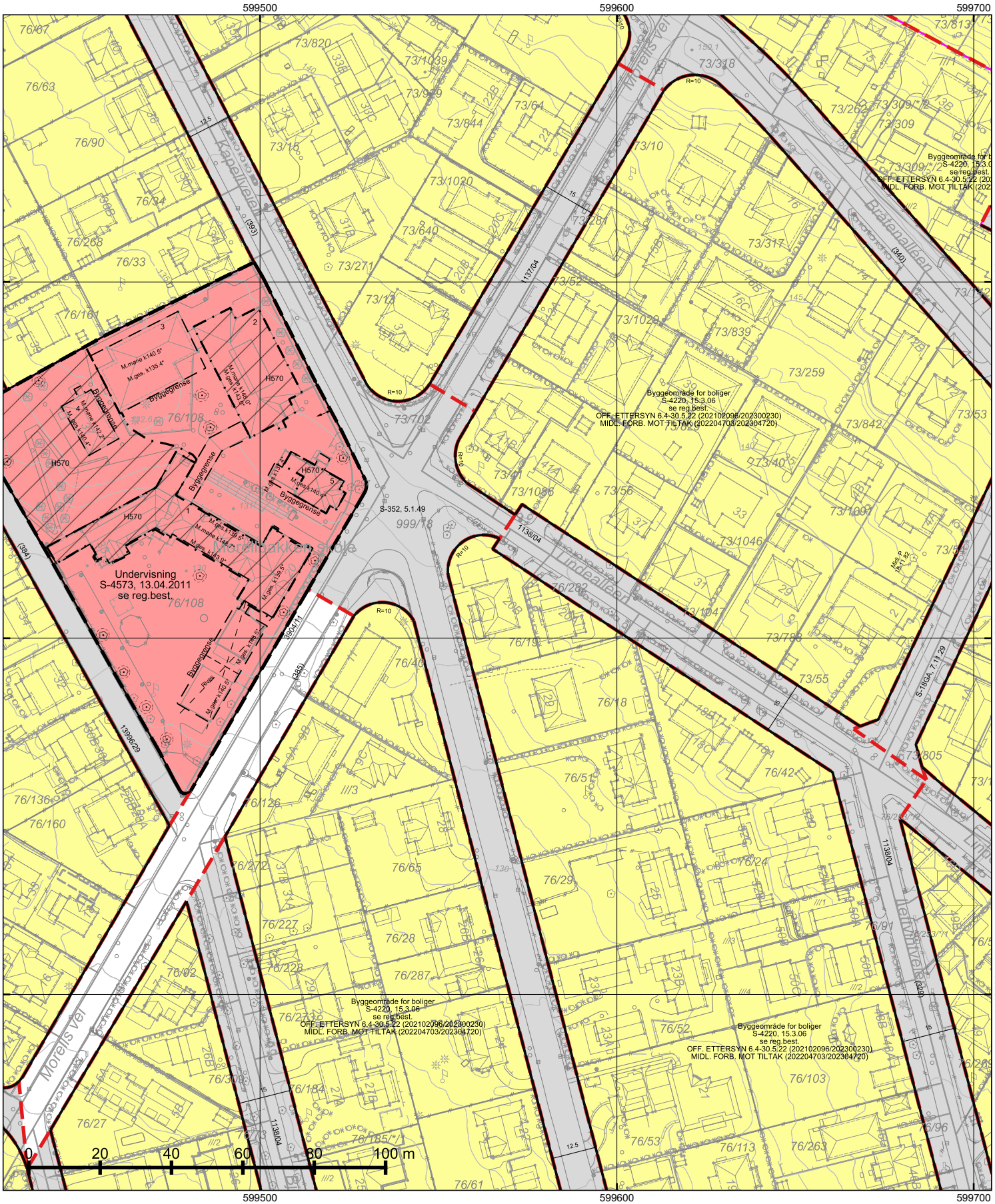
Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over 2. etg., snr. 2.

Riktig gjengitt bekreftes
Kjell Aasen
statsaut. eiendomsmegler



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo.
Plan over 3. etg., snr. 3.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

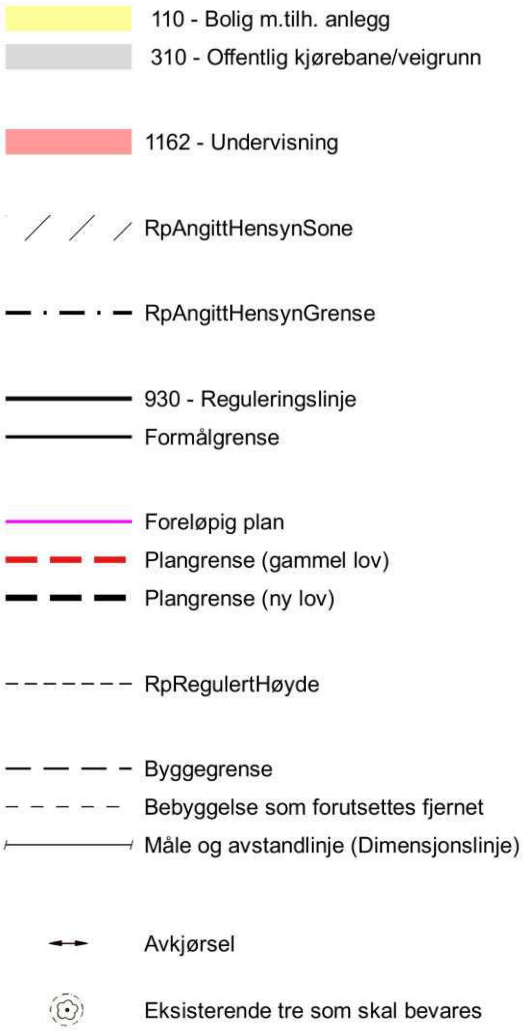
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

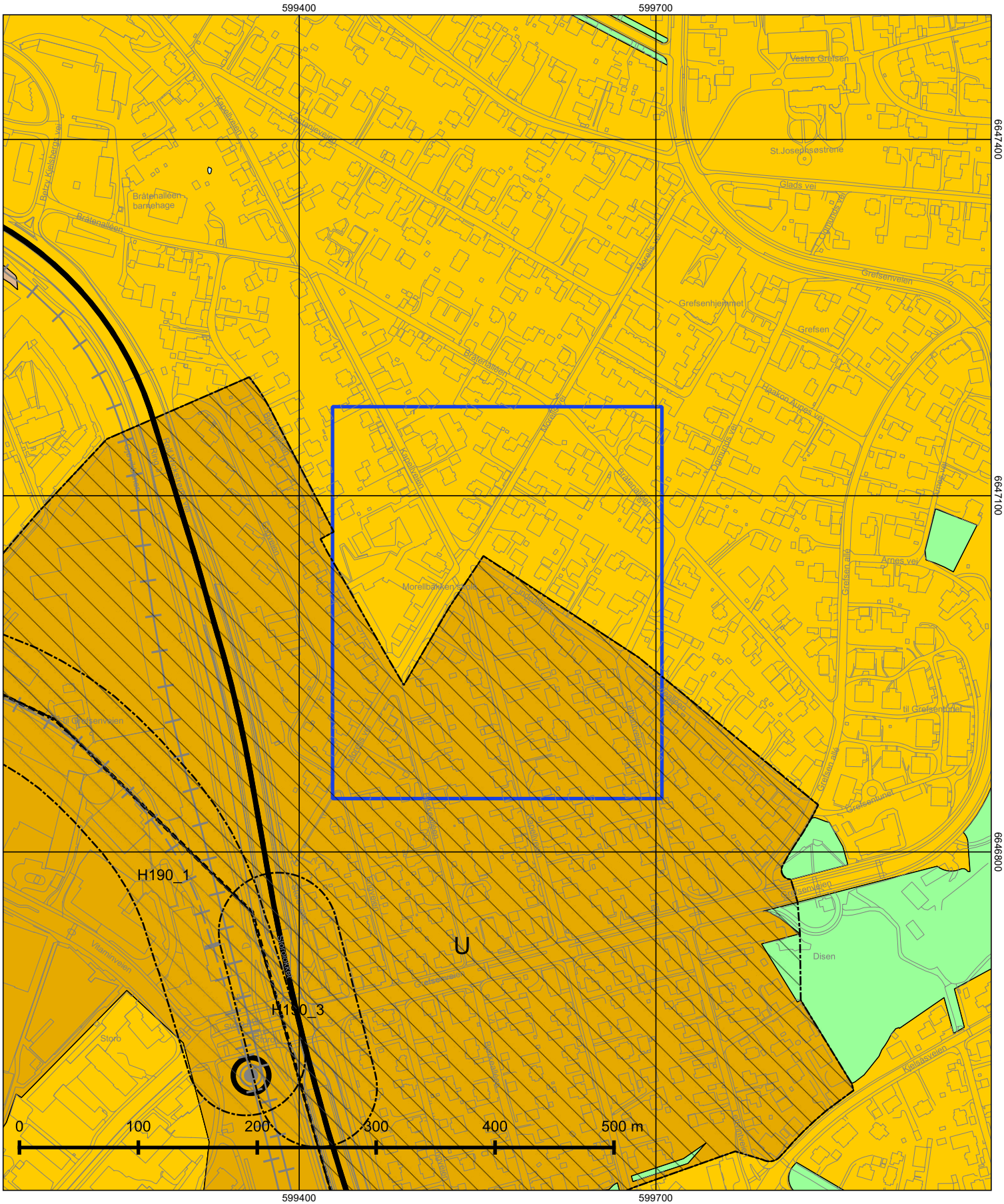
PlottID/Best.nr: 164236/ 86541606
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/19

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: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164236/86541606
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.

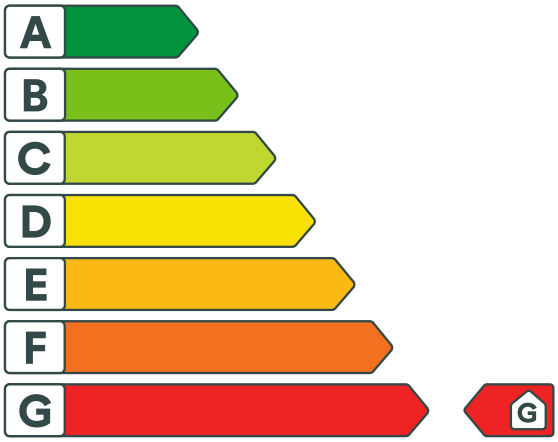
Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest



Adresse **Lindealléen 20B, 0487 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371834**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80192606**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **580,99**

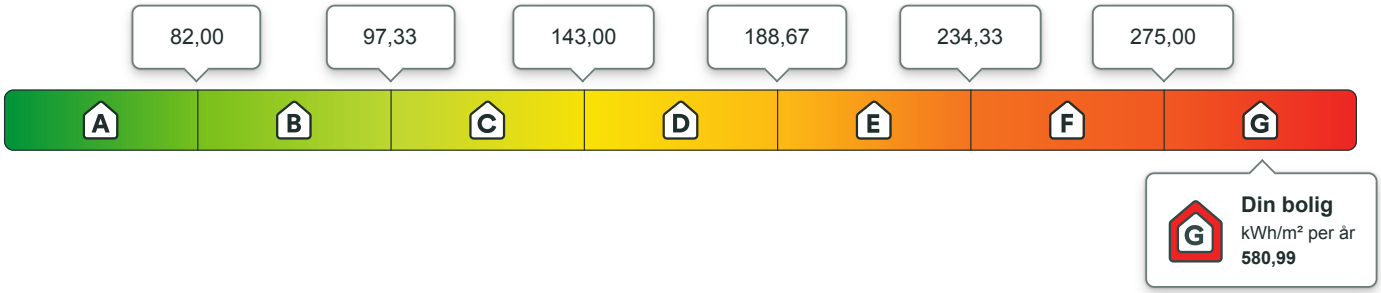
Lindealléen 20B, 0487 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
64 489,88	**580,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lindealléen 20B, 0487 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Lindealléen 20B, 0487 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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 utendørs

Tiltak 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 28: 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.

Tiltak 29: 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.

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:
Lindealléen 20 B, 0487 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 19, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260324

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
