PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# LINDEBERGVEIEN 47A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

Tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet med garasjeplass**
**Lindebergveien 47 A**
**1069 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 6 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Espen Eilertsen**
Dato: 12/05/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:113, Bnr: 17 |
| Hjemmelshaver: | Eva A Hamborg |
| Seksjonsnummer: | |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | 255 |
| Byggeår: | 1976 |
| Tomt: | 41 123,4 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Befaringsdato: | 25.04.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Tilkoblet offentlig nett |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett. |
| Adkomst: | Adkomst fra kommunal vei. |

**OM TOMTEN:**
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, lekeapparater og sykkelparkering. Asfaltert adkomst til blokka,

**OM BYGGEMETODEN:**
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av betong, kledd utvendig med teglstein og malt trepanel.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**
OPPVARMING:
Varmekabler på begge bad.
Elektriske panelovner.

ROMHØYDE:
2,39m i gang/entré. 2,4m på soverom. 2,39m på soverom. 2,39m på kjøkken. 2,4m i bod med adkomst fra gang/entré. 2,3m på bad. 2,4m i bod med adkomst fra kjøkken. 2,4m i grovkjøkken. 2,28m i bad med badekar. 2,4m på soverom. 2,4m i stue.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.

**DOKUMENTKONTROLL:**

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

GULV:
Fliser på begge bad. Betong i bod og bod. Vinyl i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på begge bad. Synlige stendere i bod ved gang/entré. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Betong i bod og bod. Malte overflater i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

11/12- Nytt sikringsskap.
14- Pusset opp begge bad med ny membran i regi av borettslaget.
14- Nye dører til bad med badekar.
14- Nytt røropplegg til kjøkken og begge bad.
14- Montert waterstopp funksjon på kjøkken og bod med opplegg for vaskemaskin.
22- Malt vegger og himling i kjøkken, gang/entré og begge soverom med adkomst fra gang/entré.
22/23- Malt himling i bad med badekar og begge soverom med adkomst fra gang/entré.
22- Malt dører til soverom i gang/entré og slipt flere dørterskler.
23- Byttet enkelte panelovner.

**FELLESKOSTNADER:**

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. Etasje | 98 | 3 | | 20 | 90 | 11 |
| SUM BYGNING | 98 | 3 | | 20 | 90 | 11 |
| SUM BRA | 101 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeplass | | 10 | | | | |
| SUM BYGNING | | 10 | | | | |
| SUM BRA | 10 | | | | | |

**BRA-i:**

Gang/entré, stue, kjøkken, grovkjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bad, bod og bod.

**BRA-e:**

Utvendig bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasjeplass tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under
befaringen.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Espen Eilertsen**

Byggmester og takstmann

---

12/05/2025

Espen Eilertsen



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Dusj med dører.
- Vegghengt toalett.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

---

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Overflaten fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i regi av borettslaget i 2014.
Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett underklemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull og målt fukt fra tilstøtende vegg for dusj i stue og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran og at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år



## 1.2 Bad med badekar

**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Badekar.
- Gulvmontert toalett.
- Fordelerskap.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at dør til bod og soverom er plassert i våtsonen, slik at disse er mer utsatt for fukt belastning fra badet. Det ble ikke avdekket skader ved dørene under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Overflaten fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i regi av borettslaget i 2014.
Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det var ikke mulig å bore hull fra tilstøtende vegg for våtsonen, da det var fastmonterte skap på begge sider av badet.
Det ble målt fukt i bunnsvill med hammer elektrode og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran, samt at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser med ventilator av kullfilter over komfyr.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller slitasje med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran og elektronisk waterstopp funksjon under benk.

TG2 vurderes da kjøkkenet er tilkoblet avtrekk med kullfilter.

---

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

---

Grovkjøkken:
- Opplegg for vaskemaskin:
- Utslagsvask av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Tørkeskap.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Elektronisk waterstopp funksjon på gulv.

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

---

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2004.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 db.
Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004.
Innvendige slette trefyllingsdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

TG2 vurderes da vinduene og ytterdører med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

---

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

Utgang fra stue til overbygget terrasse på 12 m2, vendt mot nordvest.
Støpt dekke med rekkverk av blomsterkasser og levegg på enden med glassbyggerstein. Markise i overbygg. Høyden på blomsterkassen er målt til 60 cm og bredden er målt til 73 cm. Viktig å merke seg at blomsterkasse som rekkverk i 4 etasje ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverk. Terrassen forøvrig fremstår i god stand.

Utgang fra kjøkken til overbygget terrasse på 8 m2, vendt mot sydøst. Støpt dekke med rekkverk av glassbyggerstein. Terrassen fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102 cm, ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes da blomsterkasse ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverk.

---

**Merknader:**

## 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran til leiligheten er plassert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert fordelerskap med rør-i-rør funksjon på bad med badekar med synlig lekkasjesikring til sluk.
Det er montert vegghengt toalett på bad med dusj med synlig lekkasjesikring fra sisterne, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon på sisternen.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne

**Merknader:** Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet ventilator på kjøkken med kullfilter.
Badene antas å være tilkoblet mekanisk avtrekk med vifte på tak, tilluft til badene fra spalte under dørblad. Det ble foretatt en papirtest fra avtrekk på begge bad, der papirarket festes til avtrekket.
Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer og yttervegger.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automnatsikringer og 8 kurser ihht oversikt.
Overspenningsvern på 32 Amp
Overbelastningsvern.

Det er montert beslag rundt sikringer som hindrer berøringsfare og det ble ikke avdekket synlige tegn til at skapet ikke er branntett. Det ble ikke avdekket løse ledninger til fastmontert utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
- Ny kurs 16/2 amp for oppv,m. stikk. u/overskap. Framlegg benkearmatur. Tilkoblet eksisterende anlegg.
- Bytte av stikk i stue og soverom.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bytte av sikringsskap, varmekabler og det elektriske ved begge bad.

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente plantegninger av boligen og ferdigattest for oppføring av blokka, rehab av våtrom, garasje og fasadeendring.
De godkjente tegningene er av veldig dårlig kvalitet, slik at det er vanskelig å tyde rom definisjonene. Avvik kan derfor forekomme.
Det fremgår av tegningene at utvendig bod på terrasse opprinnelig er tegnet inn på motsatt side av terrassen. Flytting av denne boden er ikke søknadspliktig til kommunen. Rom med opplegg for vaskemaskin antas å være godkjent som grovkjøkken. Det er montert en skillevegg mellom bad med dusj og bad med badekar, antatt for å etablere to våtrom. Oppdeling av våtrom til to våtrom er ikke søknadspliktig til kommunen. Det er montert dører til bad med badekar fra grovkjøkken og soverom. Montering av disse dørene er ikke søknadspliktig til kommunen.
Planløsningen forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran og at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. |
| 1.2.3 | Bad med badekar Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran, samt at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes da kjøkkenet er tilkoblet avtrekk med kullfilter. |
| 4.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 vurderes da vinduene og ytterdører med glass har passert halvparten av sin forventede levetid. |
| 5.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG2 vurderes da blomsterkasse ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverk. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes da det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125250111 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Eva Auberg Hamborg |

| Gateadresse |
| --- |
| Lindebergveien 47A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1069 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250111

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | i borettslagets regi |
| Arbeid utført av | S- Bygg |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I forbindelse med oppussing av alle bad i borettslaget |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | i borettslagets regi |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | i borettslagets regi |
| Arbeid utført av | S-Bygg |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Liten sprekk i vegg under vindu på vaskerom. Det oppsto noen sprekker i enkelte rom i forbindelse med legging av nytt tak på bygget. Dette har blitt utbedret i regi av borettslaget. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | i borettslagets regi |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | lader installert på min garasjeplass i fellesanlegg |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250111

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | utbedret taki borettslagets regi |
| Arbeid utført av | i borettslagets regi |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250111

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250111

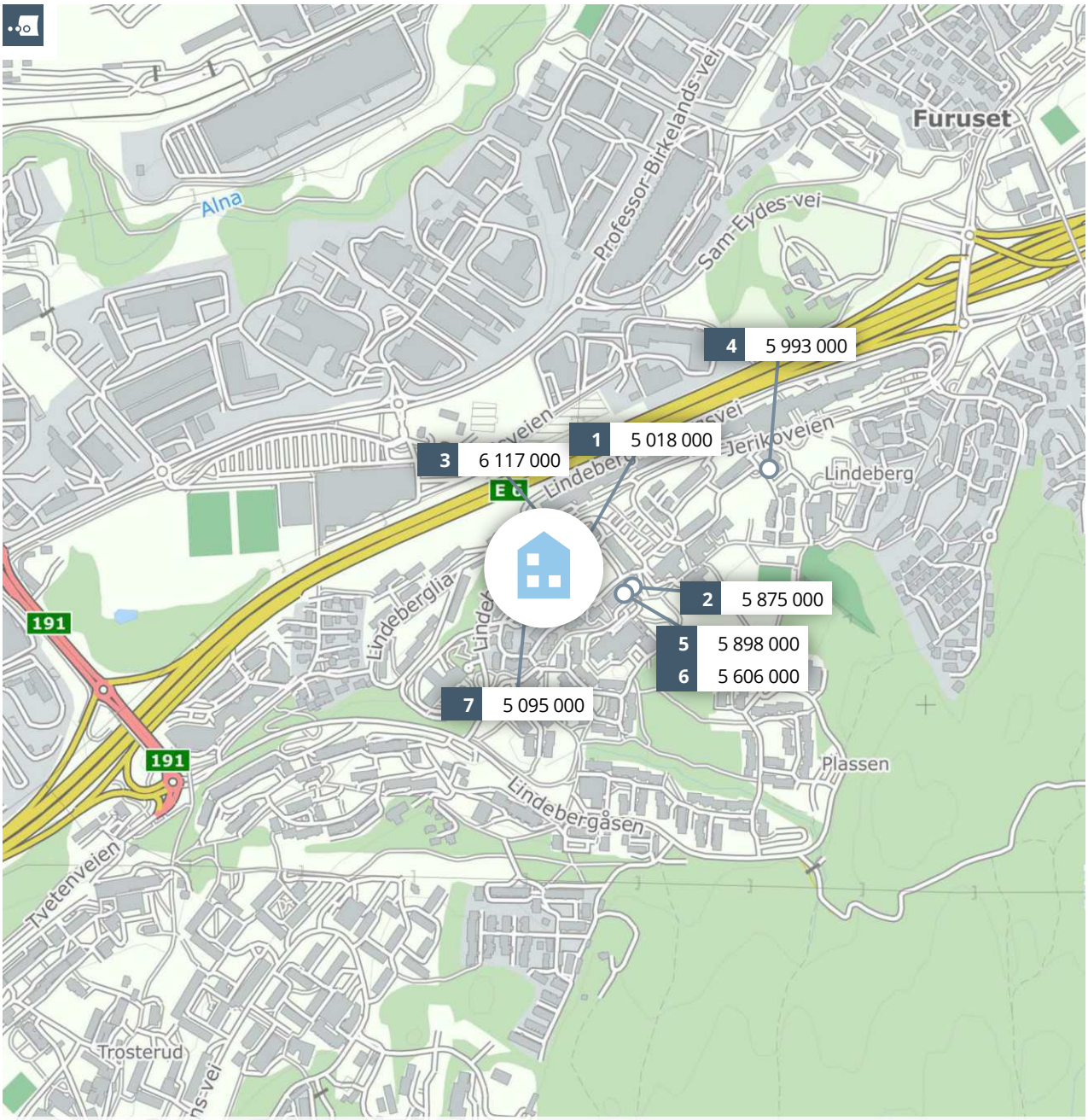
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Eva Auberg Hamborg | e30756f974921a5990b9eeb9809ef93ebe3fc3cc | 29.04.2025 09:03:38 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 125250111

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




# Meglers verdivurdering

# LINDEBERGVEIEN 47 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 12.05.2025

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lindebergveien 47 A, 1069 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 113 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SØNDRE LINDEBERG

Verdivurdert til

**4 750 000**

| 294 654 | 5 044 654 | 51 476 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 98 m² | 3 m² | - m² | 20 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1976 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 658 |
| Formue | 51 594 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Lindebergveien 51 B<br>86 m² 1977 4. etg 3 sov | 24.09.2024 | 4 690 000 | **4 770 000** | 248 000 | 5 018 000 | **58 349** |
| 2 Lindebergveien 57 C<br>106 m² 1977 1. etg 3 sov | 13.01.2025 | 5 200 000 | **5 605 000** | 270 000 | 5 875 000 | **55 425** |
| 3 Lindebergveien 51 A<br>106 m² 1977 1. etg 4 sov | 11.02.2025 | 5 100 000 | **5 800 000** | 317 000 | 6 117 000 | **57 708** |
| 4 Jerikoveien 27 B<br>102 m² 1977 4. etg 4 sov | 28.02.2025 | 5 700 000 | **5 650 000** | 343 000 | 5 993 000 | **58 755** |
| 5 Lindebergveien 57 B<br>106 m² 1977 1. etg 3 sov | 27.01.2025 | 4 290 000 | **5 580 000** | 318 000 | 5 898 000 | **55 642** |
| 6 Lindebergveien 57 B<br>114 m² 1977 1. etg 3 sov | 29.04.2024 | 5 000 000 | **5 350 000** | 256 000 | 5 606 000 | **49 175** |
| 7 Lindebergveien 45 B<br>98 m² 1977 3. etg 3 sov | 27.08.2024 | 4 780 000 | **4 840 000** | 255 000 | 5 095 000 | **51 990** |

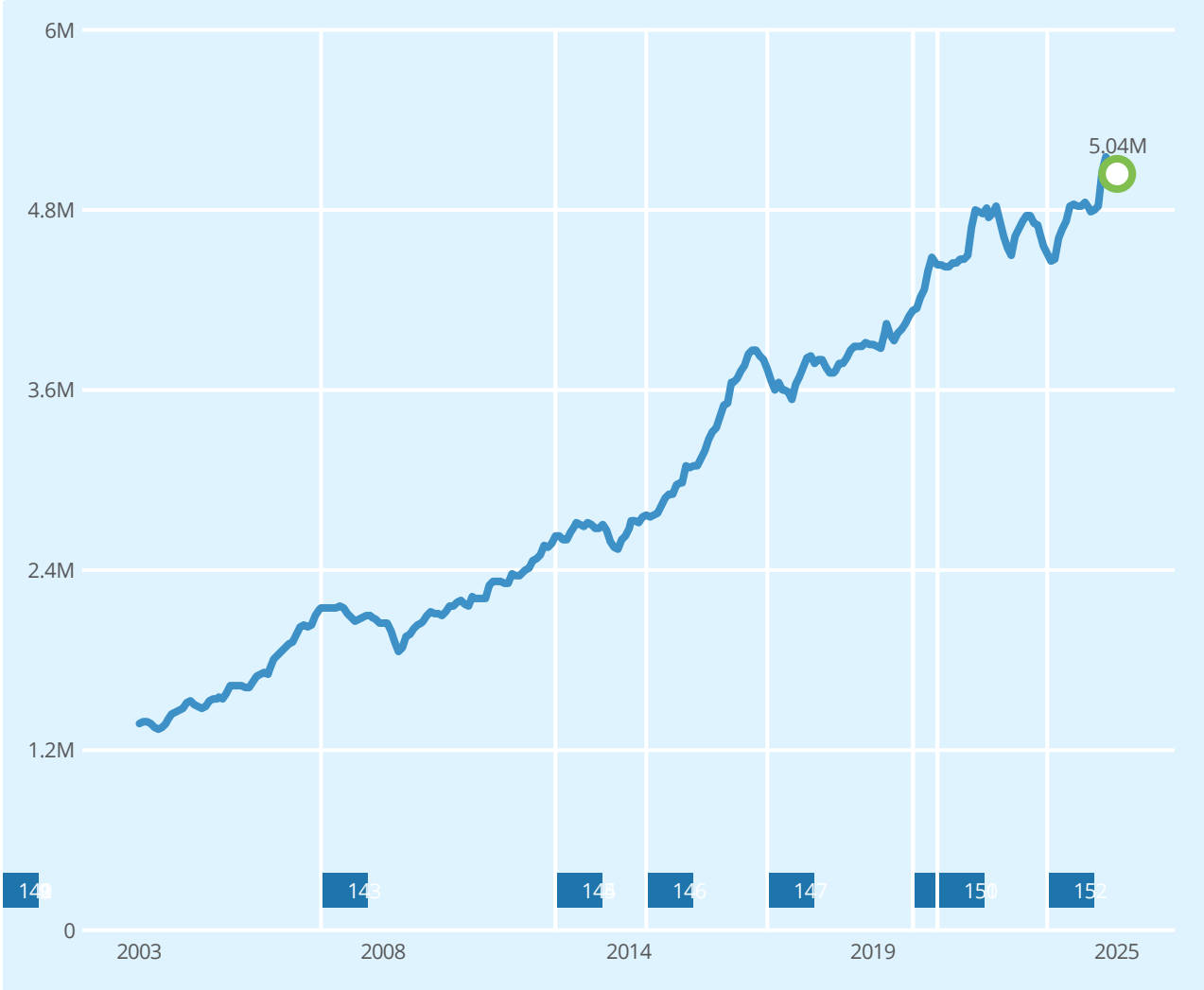
Gjennomgående og lys 4-roms toppleilighet med oppussingsbehov!
Utgang fra stue til overbygget terrasse på 12 m2, vendt mot nordvest.
Utgang fra kjøkken til overbygget terrasse på 8 m2, vendt mot sydøst.

Det medfølger en garasjeplass med elbil-lader.

Boligen fremstår som lys og velholdt med behov for modernisering.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+145 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i SØNDRE LINDEBERG grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i SØNDRE LINDEBERG grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

5.0M
4.8M
**4 598 000** Salgspris i snitt
**4 402 000** Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M
3.8M

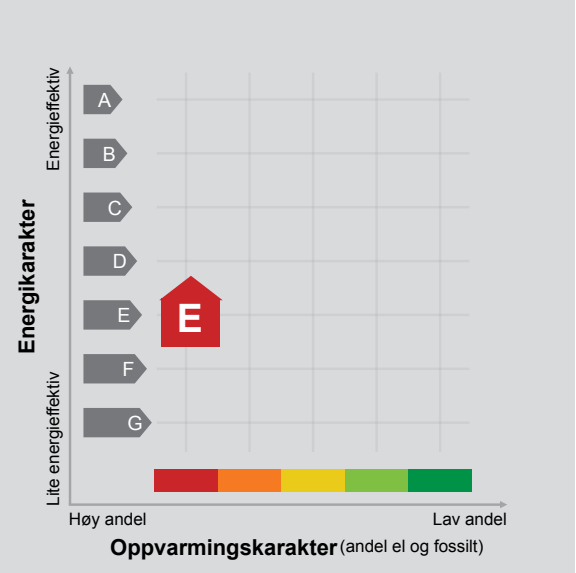
Solgt i snitt i løpet av
9
dager
for 4.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**70 357** Alna bydel i snitt siste 6 mnd
**64 895** SØNDRE LINDEBERG grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**51 476** Lindebergveien 47 A Totalpris 5 044 654

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lindebergveien 47A |
| Postnummer | 1069 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 113 |
| Bruksnummer | 17 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80748396 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-113413 |
| Dato | 01.05.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

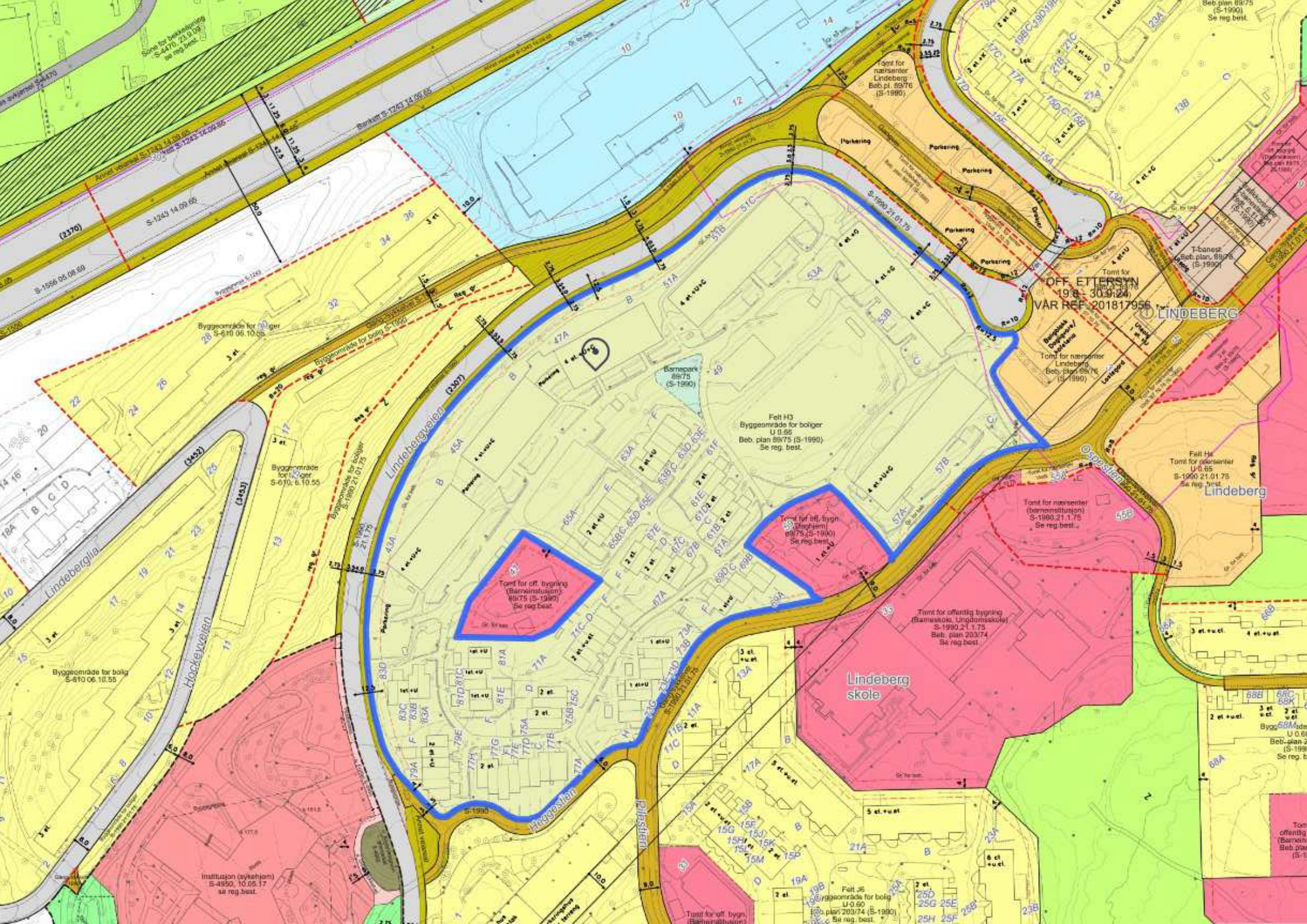
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Lindebergveien
Hockeyveien
Lindebergtia
Heggestien
Pilestien
Oppsetten
Felt H3
Byggeområde for boliger
U 0.65
Beb. plan 89/75 (S-1990)
Se reg. best.
Barnepark
89/75
(S-1990)
Tomt for off. bygning
(Barneinstitusjon)
89/75 (S-1990)
Se reg.best.
Tomt for off. bygn.
(Aldershjem)
89/75 (S-1990)
Se reg.best.
Tomt for næringsbygning
Lindeberg
Beb.pl. 89/75
(S-1990)
Tomt for næringsbygning
Lindeberg
Beb. plan 89/75
(S-1990)
Tomt for næringsbygning
Lindeberg
Beb. plan 89/75
(S-1990)
Se reg. best.
Tomt for næringsbygning
(barneinstitusjon)
S-1990.21.1.75
Se reg.best.
Tomt for offentlig bygning
(Barneskole, Ungdomsskole)
S-1990.21.1.75
Beb. plan 203/74
Se reg.best.
Lindeberg
skole
Felt J5
Byggeområde for bolig
U 0.60
Beb. plan 203/74 (S-1990)
Se reg. best.
Felt He
Tomt for næringsbygning
U 0.65
S-1990.21.01.75
Se reg. best.
Lindeberg
Institusjon (sykehjem)
S-4950, 10.05.17
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-610 06.10.55
Byggeområde for bolig
S-1990.21.01.75
Byggeområde for bolig S-1990
Parkering
Gangveg
Gang- sykkelveg S-1990
Gang- sykkelveg S-1243
Annet veiareal S-1243 14.09.65
Bankett S-1243 14.09.65
Sone for bevaring
S-4470, 23.9.99
se reg. best.
OFF. ETTERSYN
19.8 - 30.9.24)
VÅR REF. 201817956
LINDEBERG
T-banest.
Beb. plan 89/75
(S-1990)
Bensinstasjon
Dieselpumpe/
pumpeanlegg
Lastegate
Utkjørsel
Innkjørsel
Gangveg
Gang- sykkelveg
Gang- sykkelveg S-1990
Gang- sykkelveg S-1243
Annet veiareal
Annet veiareal S-1243 14.09.65
Bankett S-1243 14.09.65
Bygningsgrense
Reg. gr.
Reg. gr.
Reg. gr.

Oslo

# S-1990

Reguleringsplan for gnr. 112, bnr. 3 m. fl., gnr. 113, bnr. 12 m. fl., gnr/bnr 115/15 m. fl., feltene H,J og N92, Furuset syd for Djupdalslinjen - byggeområde for boliger, næringsvirksomhet, tomt off. bygn., fri- og trafikkomr. veier, gang/sykkelvei

**Vedtaksdato:** 21.01.1975
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197501280
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Bydel 16 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
**Knytning(er) mot andre planer:** V071076, 5888, 8976, 28385, V041077N2, 40175, V290983, 8876, V290875, 20374, V190375, V240879, 15776, 8975, V250681, V111183

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

***SE ENDRET REGBEST. FOR FELT HS I SAK 89/76***

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.112 BNR. 3 M. FL., GNR. 113, BNR. 12 M. FL., GNR.115, BNR. 15 M. FL. FELTENE H, J OG N 92, FURUSETOMRÅDET SYD FOR DJUPDALSLINJEN. – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE; - VEIER, GANG- OG SYKKELVEIER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor planens begrensningslinje er områdene regulert til:
1. Byggeområde for boliger, feltene H 1, H 2, H 3, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, og J 6 med felles avkjørsler.
2. Områder med eksisterende bebyggelse som skal kompletteres (på planen merket I, II, III og IV).
3. Tomter for offentlige bygninger (skoler, barneinstitusjoner, sykehjem, vernehjem).
4. Byggeområde for nærsenter, HS (tomt for offentlige bygninger og næringsvirksomheter, T-banestasjon og eventuelt boliger.)
5. Friområder.
6. Byggeområder for næringsvirksomheter, N92 (industri/kontor/forretning).
7. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).

§ 3. Boligfeltene H 1, H 2 og H 3 kan til sammen bebygges med maks. 100.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,65). Bebyggelsen kan oppføres med opptil 5 etasjer pluss 1 underetasje.
Garasjering skal fortrinnsvis skje under blokkene.

§ 4. Boligfeltene J 1, J 2, J 3, J 4, J 5 og J 6 kan til sammen bebygges med maks. 90.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,60). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer pluss underetasje. Garasjering skal fortrinnsvis ordnes i lukkede parkeringsanlegg.

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

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse, I, II, III og IV, skal gis en gjennomsnittlig utnyttelse på U = 0,20 - 0,35. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer pluss underetasje. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for de enkelte områder (I,II, III og IV) skal godkjennes av bygningsrådet før deling eller bygging kan tillates.

§ 7. Grendeskolene skal oppføres slik: (enheter á 3 paralleller 1.- 3. trinn = 9 klasser), barne- og ungdomsskolene (enheter á 3 paralleller 4. - 9. trinn = 18 klasser). Det skal oppføres 11 stk. barneinstitusjoner og parktanteplasser.
På tomt avsatt til videregående skole kan oppføres idretts- og svømmehall.

§ 8. Øvrige tomter for offentlige bygninger:
a) På område merket V kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss underetasje og maks. 1500 m2 brutto gulvareal.
b) På området merket VI kan oppføres et vernehjem for 30 klienter med inntil 1500 m2 brutto gulvareal på inntil 2 etasjer pluss underetasje.
c) På området merket VII kan oppføres et sykehjem for 120 – 180 pasienter. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss underetasje og med utnyttelsesgrad inntil U= 0,6.

I områdets sydvestre hjørne skal det innpasses et offentlig ballfelt, min. 20 x 40 m.
Biloppstillingsplasser skal opparbeides på egen grunn. Antall skal godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

§ 9. I nærsenteret HS skal foruten T-banestasjon, oppføres bebyggelse for nødvendig sosial-, kulturell og merkantil service (helse- og sosialkontor, 1 barneinstitusjon, bibliotek, menighetshus, post, bank, dagligvareforretning etc). Boliger kan innpasses med samtykke av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres med maks. 3 etasjer pluss underetasje og maksimal utnyttelsesgrad U= 0,65.

§ 10. I friområdet skal det innpasses et lekesenter og lokaler for ungdomsklubb. Byggverkene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, og sees i sammenheng med skolenes idrettsplasser/skolegårder.

§ 11. På gangveier kan nødvendig kjøretrafikk tillates. Herunder regnes trafikk av. f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt tyngre varetransport.

§ 12. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og bakkeparkering i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanene.

§ 13. På område N 92 skal oppføres bygg for næringsvirksomheter, ): industri/kontor/forretning o.l. Lokaler for butikker, undervisning eller institusjoner kan innpasses.
Offentlig bygning skal kunne innpasses.
Bygninger kan oppføres med inntil 7 etasjer inklusive underetasje. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige U= 0,8.
All av- og pålessing må skje på egen grunn. Biloppstillingsplasser skal angis/vises i forbindelse med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan forby bedrifter, anlegg, virksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 14. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
1) bebyggelsesplan for hele enkeltområder (H 1, H 2, H 3, HS, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, J 6, I,II,II, IV, V, VI, VII og N 92).
2) fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. (Se også "Retningslinjer for beregning av lekearealer", Oslo bygningsråd november 1972, sak 520/721).

§ 15. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraséer/gang- og sykkelveitraséer som ikke endrer eiendomsforhold.

Oslo

# S-2023

Reguleringsplan for Furusetbanens forlengelse mellom Trosterud stasjon og grensen til Lørenskog kommune.

S-2023 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.04.1975
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197501265
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

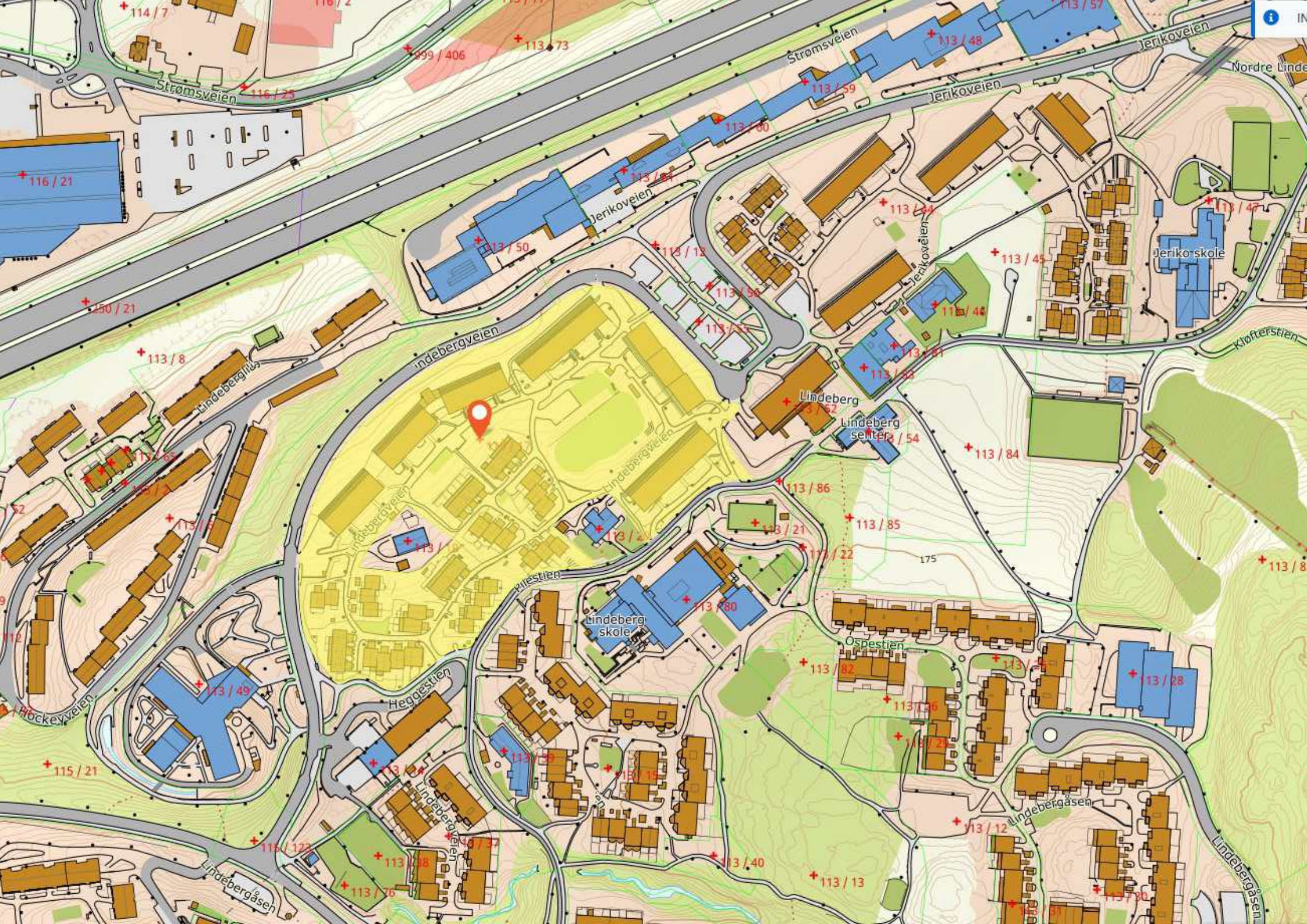
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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


Strømsveien
Jerikoveien
Nordre Linde
Jeriko skole
Kløfterstien
Lindebergveien
Lindeberg
Lindeberg seniter
Lindeberg skole
Ospestien
Heggestien
Hockeyveien
Lindebergåsen
Lindebergåsen
113 / 8
113 / 84
113 / 86
113 / 85
113 / 82
113 / 28
113 / 13
113 / 40
115 / 21
116 / 21
250 / 21
175

# Vedtekter

For Lindebergskogen Borettslag org nr 51662704

vedtatt på ordinær generalforsamling den 1.6.2006.
Sist endret den 8.6.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Lindebergskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2 Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel med utgangsdato som er fastsatt til 01. mars 1977. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper, uteboder, plattinger m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, jf. dog bestemmelsene om parabolantenner i Husordensreglenes punkt 5. TV-anlegg, radio og antenner. Ved alle endringer som berører vedlikeholdsansvaret til borettslaget skal tiltakene være godkjent av Oslo kommunes bygningsmyndigheter før igangsettelse, og styret skal godkjenne ansvarlig entreprenør.

(3) Kameraovervåking ved portene, utenfor fellesrom og i garasjene er tillatt.

**4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:**
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## 5. Vedlikehold

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Andelseier har ansvar for vedlikehold av varmepumper med montert kasse, plattinger, uteboder, TV og radioantenner, le-tak, innglassinger av terrasser, og lignende som andelseier selv monterer på bygningskroppen utvendig.

(11) Alle beboere med hager plikter å overholde sin vedlikeholdsplikt av hagen med å holde den ryddig og pen, og stelle/klippe ned hekker på vårparten- hvor max høyde på hekker er 2 meter. De som ikke overholder denne plikten, vil etter rimelig varsel bli belastet for utbedring av vaktmester etter medgått tidsforbruk.

Styret anbefaler generalforsamlingen å gå for dette forslaget, slik at vi sikrer at alle utearealer er pene i borettslaget:

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



# *HUSORDENSREGLER*

# *FOR*

# *LINDEBERGSKOGEN*

# *BORETTSLAG*

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.79

Reviderte husordensregler, vedtatt på ordinær generalforsamling
07.06.90, 06.06.91, 03.06.04,
01.06.05, 05.06.08, 04.06.09,
07.06.12, 28.04.16, 26.05.20

Sist endret på ekstraordinær ordinær generalforsamling 29.06.22

## 1. INNLEDNING

Lindebergskogen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er således i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i nærmiljøet. Dette vil heve borettslagets og strøkets anseelse, og skaper dermed størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap. Det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde disse.

Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet, innen de enkelte boenheter og innen borettslaget som helhet, bevares. Leiligheten, tilknyttede arealer samt fellesarealer, må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for sin husstand, og sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

## 2. BRUK AV LEILIGHET

Andelseierne er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten.

Ingen leilighet og andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesrom fra kl. 23.00 - kl. 06.00.

Sang og musikkøvelser er tillatt på hverdager i tidsrommet fra kl. 08.00 - kl. 20.00. Sang og musikkøvelser er også tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 20.00. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse, og med samtykke fra berørte naboer som kan sjeneres.
Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 / lørdager ikke tillatt etter kl. 18.00, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det er god bokultur å varsle naboene hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

God bokultur er også å utvise mest mulig hensyn ved oppussing, vedlikehold osv.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs. Det bør særlig i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske o.l.), må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedkran.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Utvendige vannkraner må tømmes og stenges før vinteren for å unngå frostskader. Rensing av sluk og avløpsrør må foretas jevnlig.

Ved grilling på terrasser eller i hager må det utvises hensyn til naboer. Det er bare lov og benytte gass- eller elektrisk grill.

Beboerne skal sørge for å ha godkjente navneskilt på postkassen og på ringetablået. Disse betales av borettslaget. I tillegg skal det være navneskilt på eller ved siden av døren inn til leiligheten, som beboerne selv må sørge for.

**3. TRAPPER OG GANGER**

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene eller på gangbroene, slik at framkommelighet eller vasking hindres. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst.

Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

**4. BALKONGER OG VINDUER**

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Rekkverk på balkonger, vinduskarmer og inngangsrepos må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller tunge gjenstander som skap, benker o.l.

Spyling av terrasser

I blokkene skal det ikke være lov å bruke høytrykkspyler eller vannslange for å vaske terrassen. Dette på grunn av at vannet vil renne ned til beboeren under, langs veggen, og kan på lang sikt skade veggen.

For å få vasket terrassen kan man heller bruke våt klut/mopp.

**5. TV-ANLEGG, RADIO OG ANTENNER**

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesanlegg for radio og TV skjer med godkjent kabel.

Det er tillatt å montere parabolantenner etter følgende regler:

1) Terrasseblokkene
Parabolantennene skal være så små at de kommer bak, og helst lavere enn rekkverkene på balkongene. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame. De skal stå fritt, og må ikke festes til bygningskroppen. Rømningsveier må ikke blokkeres.

2) Rekkehusene
Parabolantennene kan monteres på verandaen eller i hagen/terrassen rett utenfor huset, men ikke på bygningskroppen. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame.

Hvis man mener at det er behov for annen montering/utseende enn det som er beskrevet ovenfor, må styrets godkjennelse innhentes før montering.

## 6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørking, banking og lufting av tøy, matter og lignende må skje til minst mulig sjenanse for andre beboere.

## 7. SØPPEL

Borettslagets søppelhåndtering er søppelbrønner plassert på fem punkter i borettslaget.

Husholdningsavfall skal sorteres i tre kategorier. Matavfall skilles ut i grønne poser, plastavfall i blå og det resterende avfallet i vanlige handleposer el.l. Alle disse skal kastes i søppelbrønnene merket restavfall. Papp og papir skal kastes i søppelbrønnene merket med papir. Glass og metallemballasje skal kastes i returpunktene for glass og metall.

Dersom søppelbrønnen skulle være full skal ikke søppelposer settes utenfor søppelbrønnen, men medbringes til neste punkt med ledig kapasitet.

Det er ikke tillatt å hensette store gjenstander som ikke får plass i nedkastlukene, som tepper, møbler el.l foran søppelbrønnene. Større gjenstander som ikke kan kastes i søppelbrønnene skal kastes i komprimatorbilen som vanligvis bestilles av borettslaget to ganger årlig. Resten av året må beboere selv kjøre bort slike gjenstander til nærmeste søppeldeponi.

## 8. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

## 9. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannslanger og branntau skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler, årlig kontroll og besiktigelse foretatt av autorisert forhandler av brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til Styret.

## 10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

GENERELT
Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlig myndighet.

FAGMESSIG UTFØRELSE
Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessig utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

TRINNLYD
Legges det parkett o. l. må krav til begrensning av støy i forskrifter ivaretas.

FASADE
Utvendige forandringer skal første gang godkjennes av generalforsamlingen eventuelt av kommunen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader. Utvendige vindusrammer og dører inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres eller skifte malingsfarge uten styrets samtykke.
Det skal søkes skriftlig til styret om montering av varmepumpe. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere regler for slik montering. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på varmepumpen eller bygningsmassen forårsaket av varmepumpen eller montering av denne. Det er andelseiers ansvar.

PLATTINGER
Plattinger skal som utgangspunkt ha opprinnelige lengde ut fra vegglivet(utevegg) på rekkehuset, dvs. ca 4.5 meter. Plattinger skal ikke monteres utenfor vegglivet på gavlveggene. Ønsker en beboer å forlenge plattingen skal det innhentes uttalelser fra andre berørte beboere Den enkelte må selv innhente tillatelse fra plan og bygningsmyndigheter. Før arbeidet settes i gang skal det innhentes skriftlig samtykke fra styret.

## UTEBODER

Boden skal lokaliseres inntil bygningsmassen. Før montering av utebod skal andelseier innhente uttalelse fra andre berørte beboere. Den enkelte må selv innhente godkjennelse fra plan- og bygningsmyndigheter. Før arbeidet igangsettes skal det innhentes samtykke fra styret. Bodenes størrelse skal være max 2.5 m2 og skal ha samme materialvalg og farge som hovedhuset.

## VÅTROM

For all ombygging og oppussing av våtrom skal styret informeres. Det skal legges fram navn på håndverker og hva som skal utbedres. Ved rehabilitering av våtrom som bad, må dette gjøres i henhold til forskrift og byggebransjens våtromsnorm.

## BRUK AV BADET

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet.*
- Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller ned på gulvet. Bruk tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk.*
- All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp.
- Sluket skal renses jevnlig for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller Lignende løsningsstoffer.
- Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker. Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full.

*Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekkende tett membran.

RUTINER FOR BEHANDLING AV VANNSKADER I TILKNYTNING TIL VÅTROM

1. Vannskader som dekkes av forsikringen, følges i sin helhet opp av forsikringsselskapet. Styret involverer seg ikke i saksbehandlingen, men dekker egenandelen og vil kunne bidra med informasjon i sakens anledning.
2. Styret overprøver ikke forsikringsselskapenes avgjørelse om ansvarsforholdet ved en vannskade.
3. Styret vil ikke samtykke i utbetaling av kontanter fra Forsikringsselskapet til andelseier.
4. Vannskader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, må utbedres og bekostes av skadevolder. Skadevolderen må også bekoste skader som påføres andre andelseiere (følgeskader) dersom disse med rimelig grunn kan regnes som mulige følger av den opprinnelige skade. (Se vedtektenes 5.3)
5. Etter utbedring av vannskader og ved rehabilitering, må ferdigattest fra autorisert installatør forevises borettslagets styre.

- Hovedregelen rundt vannskader i tilknytning til våtrom og ansvaret for disse er at forsikringen dekker skader som kan sies å ha oppstått ”plutselig og uforutsett”, og som ikke skyldes forsømt, eller mangelfullt vedlikehold, eller feil bruk av leiligheten.
- Til indre vedlikehold regnes vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger eller egen vannlås.

**PLATTINGER**

Plattinger skal som utgangspunkt ha opprinnelige lengde ut fra vegglivet(utevegg) på rekkehuset, dvs. ca 4.5 meter. Plattinger skal ikke monteres utenfor vegglivet på gavlveggene. Ønsker en beboer å forlenge plattingen skal det innhentes uttalelser fra andre nært berørte beboere. Den enkelte må selv innhente tillatelse fra plan og bygningsmyndigheter. Før arbeidet settes i gang skal det innhentes skriftlig samtykke fra styret.

**UTEBODER**

Boden skal lokaliseres inntil bygningsmassen. Før montering av utebod skal det innhentes uttalelser fra andre nært berørte beboere. Den enkelte må selv innhente godkjennelse fra plan- og bygningsmyndigheter. Før arbeidet igangsettes skal det innhentes samtykke fra styret. Bodenes størrelse skal være max 2.5 m2 og skal ha samme materialvalg og farge som hovedhuset.

## 11. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte kunne bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av borettslaget.
Skader som andelseier mener er forsikringstilfeller, skal umiddelbart meldes enten til styret, forsikringsavdelingen i OBOS, eller til borettslagets forsikringsselskap.

## 12. BRUKSOVERLATING

Utleie (bruksoverlating) skal godkjennes av styret for inntil 3-tre år av gangen.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettseierne måtte påføres. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Brukeren forplikter seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

## 13. DUGNADSPLIKT

I borettslag er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeid som gjelder bygninger og utomhusanlegg, eller skaffer stedfortreder.

## 14. FELLESROM

Fellesrom disponeres av miljøutvalget i samråd med styret.

## 15. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.
Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres i dagspressen, og / eller www.OBOS.no

De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av ledig leilighet, melder sin interesse skriftlig til OBOS` avdelingskontor innen søknadsfristens utløp.
Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles leiligheten.
Utgangspunkt for ansiennitetsberegningen er **1. mars 1977**. Ved lik ansiennitet i borettslaget, tildeles leiligheten etter ansiennitet i OBOS.

## 16. GRØNTANLEGGET

Alt grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, dersom dette ikke er tildelt de enkelte leiligheter, f.eks. foran husene. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker, uten styrets skriftlige samtykke. Vedlikehold av fellesanlegget bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å verne om anlegget, og bruke dette med forsiktighet.

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og grøntanlegg.

Plenene må ikke benyttes når de er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning.

Trær må ikke felles uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på marken, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det må ikke settes opp hekker, gjerder eller annen stengsel for å hindre fri ferdsel på fellesarealene uten at dette er godkjent av styret.

## 17. LÅSING AV DØRER ETC.

Inngangsdørene skal alltid låses etter kl. 22.00.
Dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Dører til garasjeanlegget skal holdes låst etter angitte retningslinjer.
Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom.

## 18. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

Enhver form for bruk av bil på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer på bilførerens fulle ansvar. All kjøring skal skje i gangfart. På gangveiene er det fører av kjøretøy som har vikeplikt.

Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt i henhold til oppsatte trafikkskilt ved innkjøringene til borettslagets område. Bare helt nødvendig kjøring må forekomme, som f eks transport av syke, funksjonshemmede eller ved transport av tyngre ting, og det må kun kjøres i gangfart idet stor aktsomhet må utvises. Rygging av bil på gangveiene bør ikke forekomme. Bare kortere opphold for helt nødvendig av- og pålessing er tillatt.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er også forbudt å la motoren gå på tomgang. Dette gjelder også i garasjene.

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser for den enkelte andelseier. Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler o.l. er ikke tillatt på parkeringsplassene. Kjøretøyer som er parkert i strid med disse regler vil bli tauet bort for eierens regning.

Styret kan fastsette nærmere bestemmelser.

Det er laget spesielle gjesteparkeringsplasser. Det er ikke tillatt for beboerne i borettslaget å benytte disse plassene. Beboerne plikter å informere sine gjester om

gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Uregistrerte kjøretøyer hensatt på gjesteparkeringsplassene taues bort.

Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

Lading i borettslagets garasje er kun tillatt fra permanent installerte elbilladere godkjent av styret.

Reparasjoner og vask av biler er forbudt på borettslagets område. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Parkering av avskiltede kjøretøyer skal kun skje etter avtale med styret i borettslaget. Slike kjøretøyer skal være merket lett synlig med eierens navn, adresse og telefonnummer.
Avskiltede biler plassert i garasjene må jevnlig kontrolleres av eieren. Biler uten registreringsskilter tillates ellers ikke parkert på borettslagets område.

På biloppstillingsplassene er det ikke tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig tilhører bilen, så som reservedekk, takgrind e.l. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som ikke har noe med bilen og bilbruken å gjøre. Styret vil om nødvendig fjerne gjenstander som ikke skal lagres på biloppstillingsplassene. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Oppbevaring av brannfarlig materiell er ikke tillatt i garasjene. Biloppstillingsplassene må ryddes når oppslag om garasjefeiing krever det.

Styret kan gi dispensasjon for kjøring og parkering på borettslagets område.
Styret, eller personer oppnevnt av styret, kan rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten. På grunn av stor mangel av parkeringsplasser blant beboerne, besluttet generalforsamlingen i 1987 at det kun er tillatt å leie ut ledige plasser til beboerne i borettslaget.

## 19. DYREHOLD

Det er anledning til å holde hund eller katt i borettslaget under forutsetning at beboer gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold".
Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold, og kan føre til utkastelse.

Slik erklæring må også underskrives av borettshavere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk.
Erklæringen ligger vedlagt.

## 20. GENERELT

Generelt sett er enhver som bor i borettslaget underlagt borettslagets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler gitt i rundskriv fra styret.
Brudd på disse behandles av styret som har myndighet til å håndheve regelverket og treffe tiltak.

# E R K L Æ R I N G  O M  D Y R E H O L D

Navn:.....  Adr.:.....

Telefon privat:.....  Arbeid:.....

Eier hund/katt som lyder navnet:.....

Rase:.....  Kjønn:.....

Spesielle kjennetegn:.....

Merke nr.:.....

Undertegnede forplikter seg herved til å følge de bestemmelser om dyrehold som gjelder i Lindebergskogen Borettslag.

Jeg erklærer herved å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten **skal** føres i bånd på borettslagets område.
   Hunden/katten bør luftes av et av husstandens medlemmer.
   Hunden/katten skal helst ikke bortlånes til venner og bekjente (barn).

   Dersom hunden/katten luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes slik at hunden/katten kan skremme andre.

2. Hunden/katten skal føres til et velegnet sted hvor fri lufting kan foregå og alle ekskrementer **skal** fjernes.

3. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på borettslagets område (lekeplasser). Garasje eller balkonger er heller ikke egnede dyretoaletter.

4. Hunden/katten må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Den kan pipe og gneldre og vil dermed være til sjenanse for andre). Herfra unntas en rimelig opplæringstid.

5. Enhver hundeeier bør ved første anledning gjennomgå et dressurkurs med sin hund.

6. Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

7. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styrekontoret innen 8-åtte-dager for registrering.

8. Dyreeieren skal undertegne en erklæring om å godta de regler som gjelder for borettslaget.

9. Dyreeieren godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse regler ikke overholdes, eventuelt at borettshaver må flytte fra borettslaget innen 3-tre-måneder etter klagens forkynnelse. Som forkynnelse som domsmenn godtas Norsk Hundeeierforbund / borettslagets styre.

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt.
Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styrekontoret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold av leiekontrakten.

Oslo,.....……...

..... .....
for Lindebergskogen Borettslag

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 - 115060

KAKLJ

**KOPI**

Oslo, den
23. mai 1980

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.112, bnr.45 m.fl., Lindeberg-Furuset felt H3

Journalnr.
75/850

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
21.5.80

Bygningens art
Terrassert boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

6-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

K.E. Larssons AS
Oscarsgt. 52
0258 OSLO

Dato: 04 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402741-15 Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LINDEBERGVEIEN 47 A+B | Eiendom: | 113/17 |
| Tiltakshaver: | Lindebergskogen BRL V/OBOS | Adresse: | Postboks 6668 St.Olavs pl., 0124 OSLO |
| Søker: | K.E. Larssons AS | Adresse: | Oscarsgt. 52, 0258 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - LINDEBERGVEIEN 47 A+B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Lindebergskogen BRL v/OBOS, P.b. 6668 St. Olavs pl., 0129, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

## Notat

**Til:** **Dato: 05.03.2015**
**Fra:**
**Saksbehandler: Lise Tell** **Saksnr: 200007072-5**

# SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
## Lindebergveien 47 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201310740-15<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Tungesvik Helleve | Dato: 08.12.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LINDEBERGVEIEN 43 - 53 | Eiendom: | 113/17/0/0 |
| Tiltakshaver: | Lindebergskogen Borettslag | Adresse: | Lindebergveien 43 B, 1069 OSLO |
| Søker: | Siv.ing. Netteberg AS | Adresse: | Postboks 78 Bryn, 0611 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - LINDEBERGVEIEN 43 - 53

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:***

***Ingrid Tungesvik Helleve - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

Kopi til:
Lindebergskogen Borettslag, Lindebergveien 43 B, 1069 OSLO, lindbor@getmail.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

OBOS v/Lindebergskogen Brl.
P.b. 8323 - Hammersborg

0129 OSLO

Fuglesang, Erling
Åstunet 3

1481 HAGAN

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 930009585 | 94/46708 |

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 22. august 1994

Arbeidssted : 113/0017 Lindebergveien 45-47
Byggherre : OBOS v/Lindebergskogen Brl., P.b. 8323 - Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG, GARASJE

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

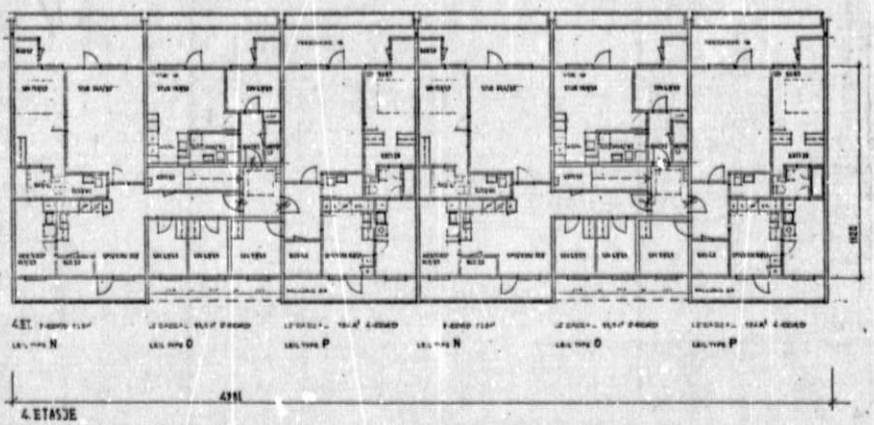
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

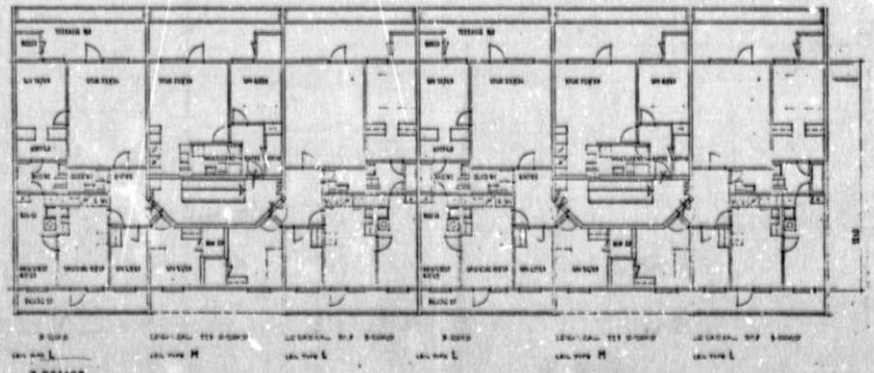
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II



4. ETASJE



3. ETASJE

3

SELVAAG-BYGG

LINDEBERG

PLAN 3. ETASJE
PLAN 4. ETASJE

# Lindebergveien 47A

Nabolaget Søndre Lindberg - vurdert av 77 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lindeberg skole (1-10 kl.)<br>481 elever, 26 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Skjønnhaug skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 14 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Jeriko skole (1-7 kl.)<br>195 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Lutvann skole (1-7 kl.)<br>287 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.)<br>401 elever, 38 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 8 min<br>3.9 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 10 min<br>5.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lindeberghjemmet<br>Linje 2N, 79 | 3 min<br>0.2 km |
| Lindeberg<br>Linje 2 | 5 min<br>0.4 km |
| Nyland stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>9.7 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

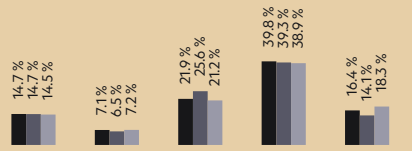
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lindebergskogen barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Havnehagen barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5...<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Lindeberg | 4 min |
| Coop Extra Lindebergåsen | 7 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Søndre Lindberg | 1 474 | 638 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 79/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lindebergskogen borettslag | 1 min |
| Lindebergåsen | 5 min |
| Fresh Fitness Lindeberg | 9 min |
| CrossFit Groruddalen | 20 min |

«Bodd her hele mitt liv:) Veldig koselig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

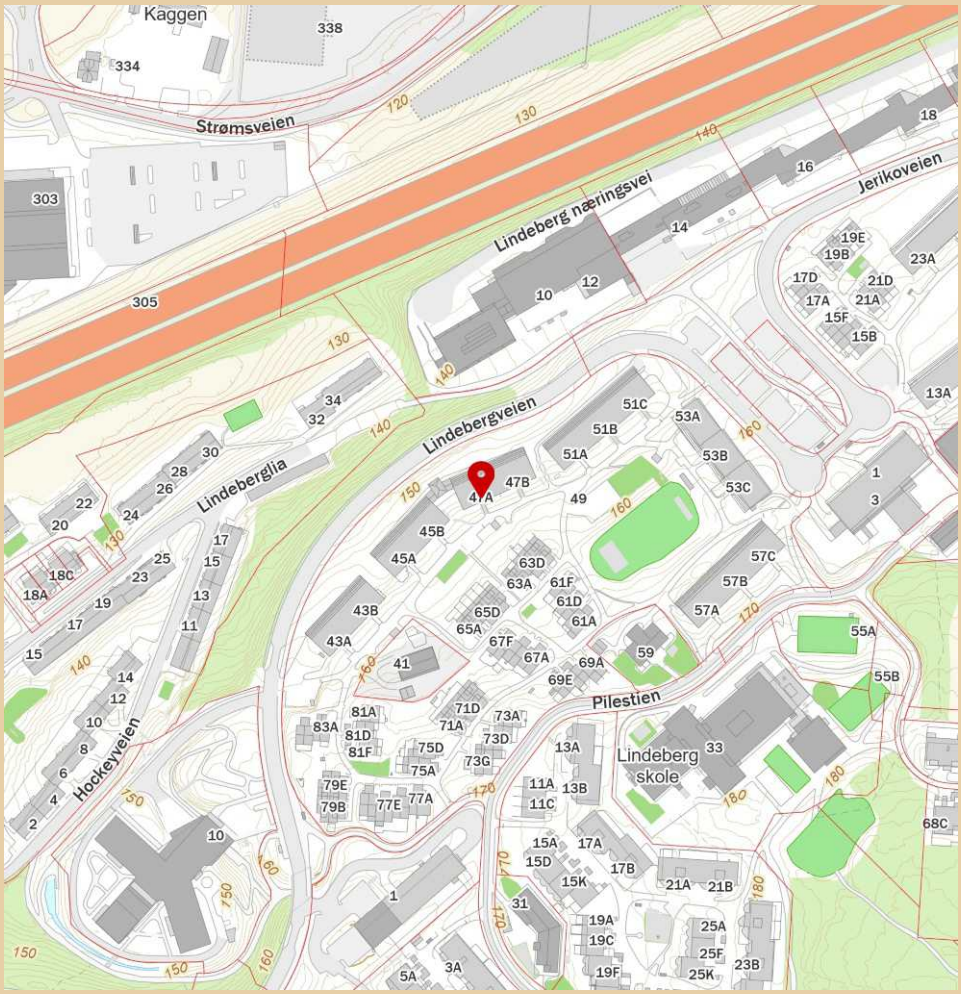
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 84/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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:**
Lindebergveien 47A, 1069 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 17, andelsnr. 255 i LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125250111


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Marianne Dåsnes

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 990 05 000

**E-post:** marianne.dasnes@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.

---