PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LINDEBERGLIA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lindeberglia 10

Nabolaget Lindberglia - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.5 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Alna Linje FB5A, FB5B	5 min 0.4 km
Lindeberg Linje 2	9 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	8 min 0.6 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindeberg	8 min
Kiwi Trosterud	10 min

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

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	8 min
Lindeberg apotek	8 min
Alna Vinmonopol	5 min

SPORT

Stubberudmyra	5 min
Lindebergåsen	8 min
Fresh Fitness Lindeberg	11 min
Fresh Fitness Haugerud	18 min

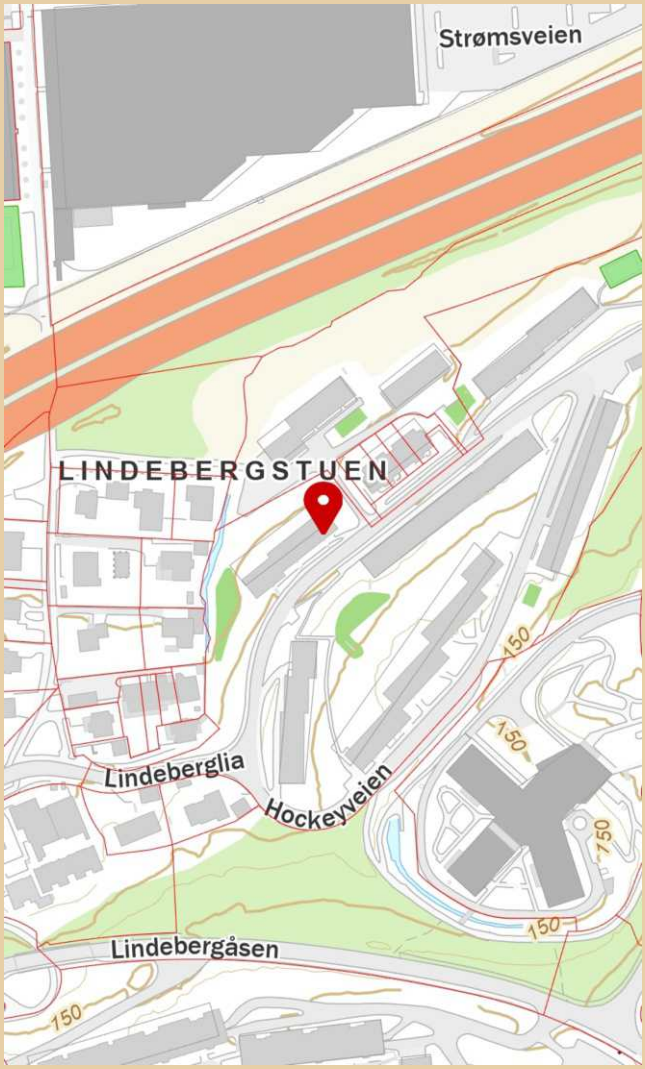
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

Tilstandsrapport

Lindeberglia 10, 1069 OSLO

OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 6, snr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26206 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KM5054

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Naturlig ventilasjon.

Ikea kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra 2022.
Kjøkkenet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap og betongligndende plater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal modell), frittstående kjøleskap og frittstående fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Flislagt baderom som er modernisert i regi av sameiet i 2024.
Arbeidet er utført av Sans Bygg As og selger innhar en prosjektmappe for arbeidene.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Utgang fra stuen til balkong med utsikt over fellesarealer.

Det medfølger en loftbod og en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med balkong:

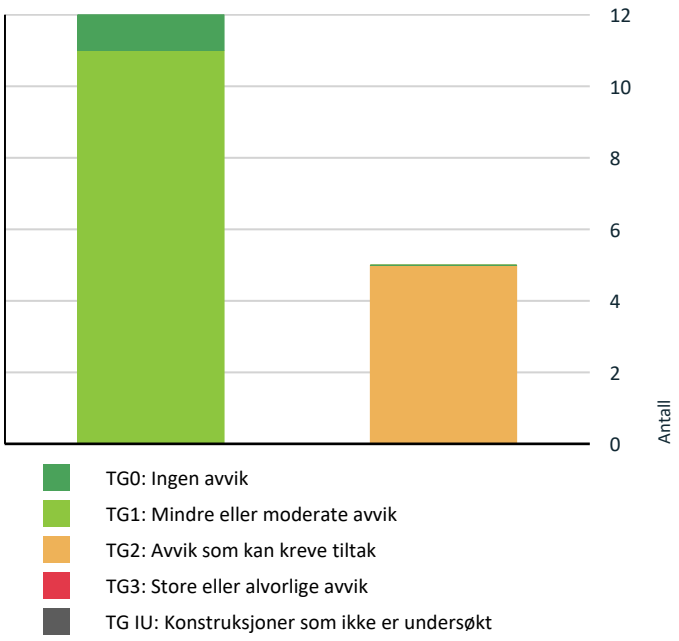
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
1957

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeåret.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmerfliser i plast på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Fasader er utvendig pusset og malt.
Saltak.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Himlingsplater i entré.

Tilstandsrapport

Glatte, malte himlingsflater ellers i leiligheten.

I stuen er takhøyden målt til 2,45m.

–

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Det er målt en høydeforskjell på 15mm gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte malte dører på soverom 1 og bad.
Profilerte frolierte dører til de øvrige soverommene.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Det påpekes noe skader på den ene soveromsdøren. Dette påvirker ikke funksjonen og anses som estetisk.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.

Soverom 2: Garderobeløsning.

Soverom 3: Hylleløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som er modernisert i regi av sameiet i 2024.
Arbeidet er utført av Sans Bygg As og selger innhar en prosjektmappe for arbeidene.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist en sprukket flis ved dusjdøren.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Knekt veggflis i dusjsonen innebærer risiko for at fukt og vann kan trenge inn bak flis og ned i underliggende konstruksjon. Dette kan over tid føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, herunder muggvekst, svekket materialkvalitet og redusert levetid for det vanntette sjiktet. Skaden kan også indikere bevegelser i underlaget eller mangelfull heft mellom flis og underlag.

Tiltak: Det anbefales at skadet flis utbedres av fagkyndig foretak. Utbedringen bør omfatte demontering av skadet flis, kontroll av underliggende tettesjikt og tilstøtende fliser, samt reetablering med tett og forskriftsmessig utførelse. Dersom det avdekkes skade på membran eller underlag, må nødvendige reparasjoner gjennomføres for å sikre våtrommets funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm. Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt.
Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

Løsningen var i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke gjeldende krav til ventilasjon i våtrom. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det ikke er etablert mekanisk avtrekk, og at luftutskiftingen ved naturlig ventilasjon er begrenset sammenlignet med dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu eller ventil. Ved fremtidig oppgradering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra 2022.
Kjøkkenet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap og betongligndende plater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal modell), frittstående kjøleskap og frittstående fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på

fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter og kanal ført over innredningen.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

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

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

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
32 AMP hovedsikring med 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider i forbindelse med installasjon av kjøkkenet i 2022. Arbeidet er utført av Evig Elektro AS.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

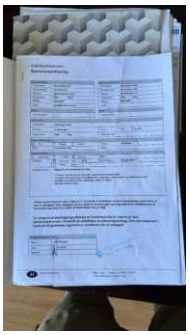
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

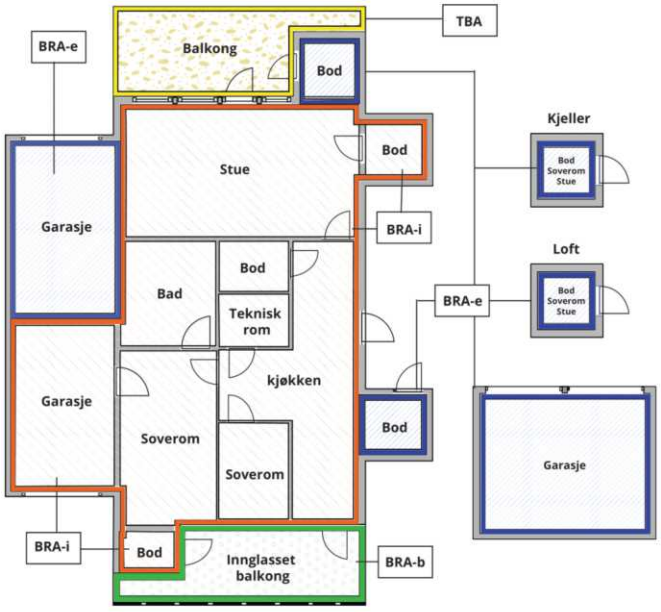
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. etasje	67			67	4
Kjeller		3		3	
SUM	**67**	**3**			**4**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loft: Bod med et gulvareal på ca. 13m². Grunnet skråtak er det kun 6m² som er måleverdig.

2.etasje: Entré, 3 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong mål til 3,8m².

Kjeller: Bod målt til 2,8m².

Bodene er merket med nummer H0202.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.
Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
Modernisert kjøkken.

2024:
Mmodernisering av bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Lilian Umurerwa Kibibiro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	6		151	33906.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lindeberglia 10

Hjemmelshaver
Kibibiro Lilian Umurerwa

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0202.

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

Eierandel
81 / 16472

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lindeberglia på Lindeberg, et etablert boligområde i Bydel Alna i Groruddalen, øst i Oslo. Lindeberglia ble bygget ut på 1950-tallet og består hovedsakelig av lavere boligblokker med åpne, grønne fellesområder mellom bebyggelsen.Området har gangavstand til Lindeberg T-banestasjon (linje 2) og bussforbindelser i Tevlingveien, med forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Lindeberg senter med dagligvare, apotek, legesenter og øvrige servicetilbud ligger i nærområdet. Lindeberg skole (barneskole) ligger innenfor gangavstand. Østmarka med tur- og rekreasjonsområder, samt Lutvann, ligger i kort avstand fra eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 33906.1m².
Tomten er pent opparbeidet med internveier og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2023 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260067

Selger 1 navn
Lilian Umurerwa Kibibiro

Gateadresse
Lindeberglia 10

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

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: 27260067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	sansbygg as
Arbeid utført av	sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	sansbygg as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	furest sameie

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	org nr 929069552
Arbeid utført av	evig elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	evig elektro as

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: 27260067

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 27260067

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: 27260067

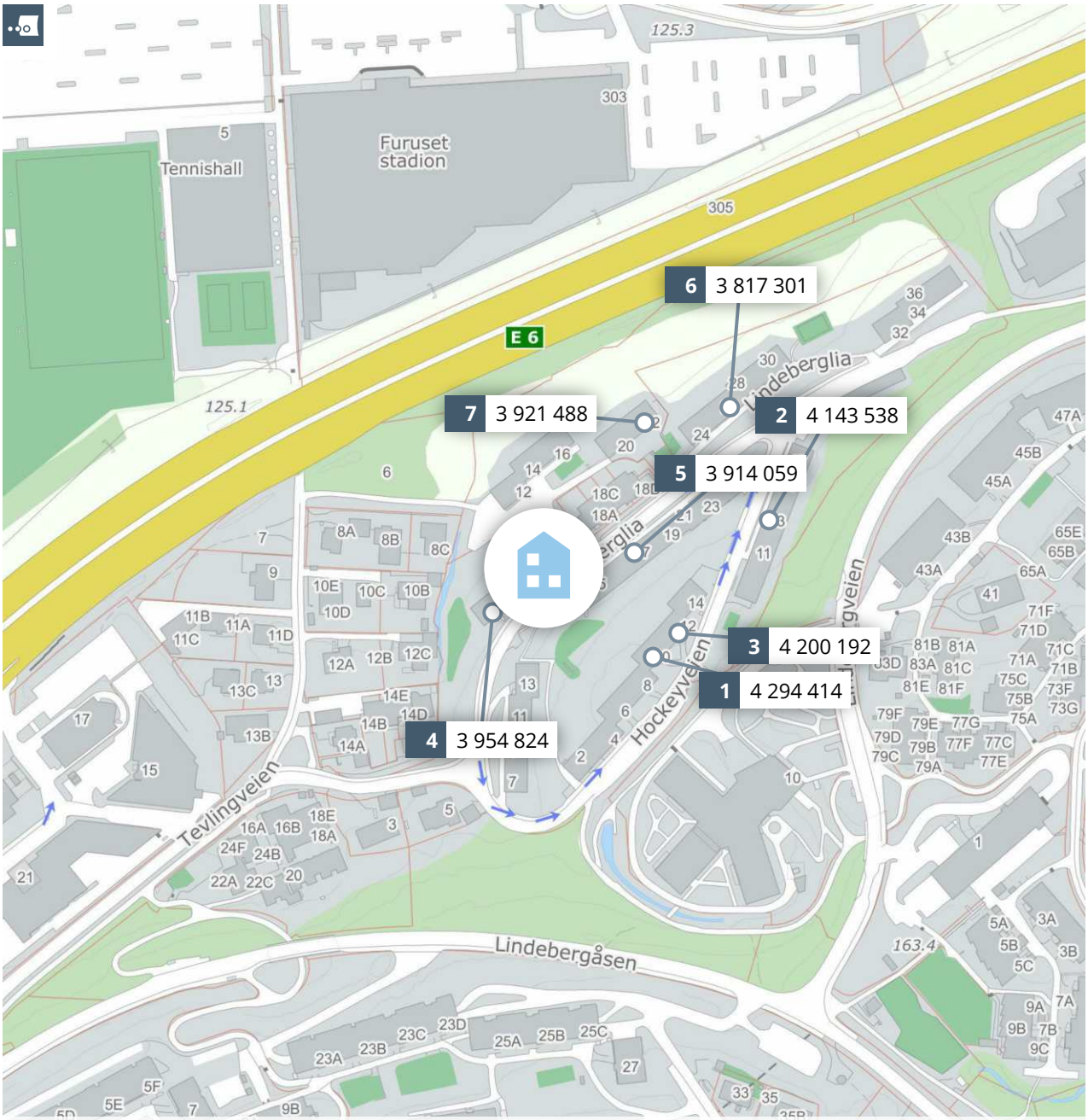
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilian umurerwa Kibibiro	2198c5a85dade8b9317f563d07de9ac34e1ffb7a	04.05.2026 18:08:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260067

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



Meglers verdivurdering

LINDEBERGLIA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 26.09.2025

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindeberglia 10, 1069 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 113 BNR 6 FNR 0 SNR 151 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDEBERGLIA

Verdivurdert til

3 470 000

529 573	3 999 573	59 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	7 942
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hockeyveien 10								
	64 m²	1956	1. etg	3 sov	04.02.2025	3 470 000	**3 780 000**	514 414	4 294 414	**67 100**
2	Hockeyveien 13								
	67 m²	1956	2. etg	3 sov	29.05.2024	3 700 000	**3 650 000**	493 538	4 143 538	**61 844**
3	Hockeyveien 12								
	64 m²	1957	1. etg	3 sov	09.09.2025	3 690 000	**3 690 000**	510 192	4 200 192	**65 628**
4	Lindeberglia 6								
	53 m²	1956	3. etg	1 sov	02.04.2025	2 950 000	**3 520 000**	434 824	3 954 824	**74 619**
5	Lindeberglia 17								
	63 m²	1963	3. etg	2 sov	12.06.2024	3 490 000	**3 375 000**	539 059	3 914 059	**62 128**
6	Lindeberglia 26								
	64 m²	1956	2. etg	3 sov	17.10.2024	3 400 000	**3 300 000**	517 301	3 817 301	**59 645**
7	Lindeberglia 22								
	67 m²	1961	2. etg	3 sov	22.05.2024	3 290 000	**3 700 000**	221 488	3 921 488	**58 530**

4-roms selveier med balkong. V.v og fyring inkl. Nytt bad. Nyere fasade, vinduer og balkonger. Egnet for utleie. Leiligheten ligger i et populært og etablert boligområde på Lindeberg. Kort vei til IKEA og Lindeberg nærsenter hvor du finner; dagligvarebutikk, frisør, apotek, lege og tannlege. Her finnes også gode kollektivforbindelser med både buss og t-bane. Svært enkel adkomst til E6 og ca. 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.03.2021	22.04.2022	19.05.2022	3 250 000	3 200 000	215 000	3 415 000
28.06.2019	10.07.2019	04.09.2019	2 650 000	3 000 000	114 437	3 114 437

Leiligheter til salgs i LINDEBERGLIA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 965 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i LINDEBERGLIA grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4.0M
3 947 000 Salgspris i snitt
3 887 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

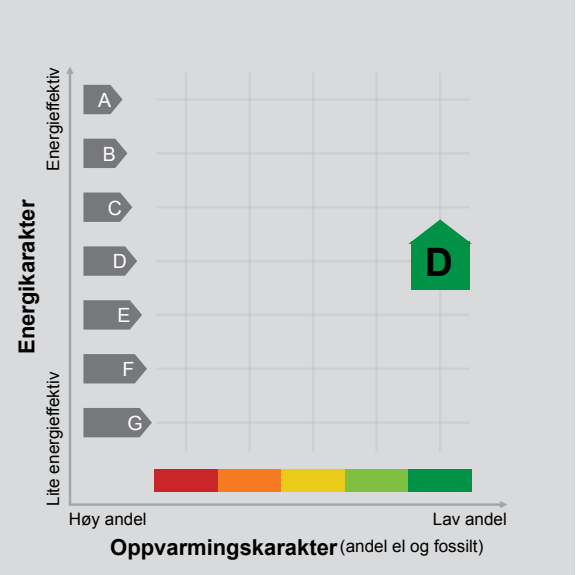
70 999 Alna bydel i snitt siste 9 mnd

62 971 LINDEBERGLIA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

59 701 Lindeberglia 10 Totalpris 4 000 000

ENERGIATTEST

Adresse	Lindeberglia 10
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	151
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80263104
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-226818
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lindeberglia 10	80263104	H0202	151	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,91 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.2.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 769 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 921 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 769 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 430 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 339 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 769 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260067 . Vår ref.: 2414-1-151 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furuset Sameie
Organisasjonsnr:	971434732
Seksjonseier:	Kibibiro, Lilian Umurerwa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	151
Adresse:	Lindeberglia 10, 1069 OSLO
Seksjonsnummer:	151
Gnr.	113
Bnr.	6

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90170122.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: det er kun gateparkering i sameiet. Nøkler til ytterdører og fellesområder bestilles via styret. Postkasse nøkler og postkasser skilt bestille her: E-mail: salg@servicegruppen.no merket med (X1234). Skilt til ringeklokken bestilles av vaktmester. Boligselskapet har fullført en våtromsrehabilitering. Første runde ferdig med beboerinformasjon for blokk 2 og 3. Hockey veien 2-14 og Hockeyveien 11-17. generelle spørsmål vedrørende prosjektet ta kontakt med Sansbygg: Marcin Socki, M +47 967 533 98, epostadresse: marcin@sansbygg.no. Fasader, balkong, vinduer, dører er utført rehabilitert. Våtrom og radiatorer rehabiliterert i 2023. Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Melding om eierskifte sendes furusetsameie@styrerommet.no, i tillegg til oef@obos.no. Boligselskapet har fra 2025 avtale med ISTA om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmtvann. Avregning skjer halvårlig, 01.02-01.08. ISTA avregner faktisk energiforbruk pr halvår mot innkrevd akontobeløp. Felleskostnadene øker med 15% 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,19%
Restsaldo	3 003 858,00
Innfrielsesdato:	20.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311948
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	100 541 997,00

Innfrielsesdato:	20.10.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 847,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
a-konto ISTA	811,07	
Forsikring	398,44	
Kommunale avgifter	1 235,03	
betjening fellesgjeld	3 541,34	
Felleskostnader	2 378,00	
TV/internett	484,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 347,-
Fradragsberettigede kostnader:	35 885,-
Annen formue:	42 635,-
Gjeld:	526 251,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311921
Restsaldo:	15 039,21
Kapitalkostnader:	102,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311948
Restsaldo:	503 394,12
Kapitalkostnader:	3 488,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 518 433,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sølvi Furulund, e-post: furusetsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2414
FURUSET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUSET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 18:00, Festlokalet, Hockeyveien 11, vis-a-vis vaskeriet..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Beboerparkering i Furuset Sameie
9. Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld i eiersesksjonssameier
10. Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner
11. Vedtektsendring - Korttids utleie for eiere.
12. Husordensregler/ bruk av leilighet - endring av punkt. 15
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUSET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere

- sette strek for nye forslag

- øke antall innlegg

- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet

aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av de årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er godkjent.

Forslag til vedtak

Forretningsorden godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,- For valgkomiteen foreslås kr. 6000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,- og kr. 6000,- til valgkomiteen.

Sak 8

Beboerparkering i Furuset Sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret og beboere ønsker beboerparkering innført i Hockeyveien og Lindeberglia. Styret har hatt befaring med Farah fra Bydel Alna og hun forstår og skal foreslå at her må beboerparkering innføres. Saken skal til behandling i Bydel Alna i april og vi forventer ja fra bydelen. Bydel Alna fatter vedtak og Oslo Kommune ved Bymiljøetaten administrerer. Beboerparkering i bydelen er gratis. Gjesteparkering blir nok ikke gratis.

Styrets innstilling

Beboerparkering må innføres.

Forslag til vedtak

Ja til beboerparkering

Sak 9

Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld i eiersesksjonssameier

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg for saksfremstilling.

NB! Det tas forbehold om at søknad om tiltredelse av ordningen godkjennes av forvaltningssjef. Søknad er sendt.

Forslag til vedtak

Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld vedtas. Vedtektsendring som foreslått i saksfremstillingen vedtas, og implementeres i vedtektene som en ny bestemmelse, nr. 11.

Vedlegg

2. Administrasjonsavtale saksfremstilling årsmøte_Furuset Sameie.pdf

---

Sak 10

Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Henstilling av søppel og gjenstander rundt avfalls-brønner er et stort problem.

Styrets innstilling
Dersom kostnaden med å installere kamera-overvåkning er overkommelige vil styret installere dette.

Forslag til vedtak
Styret har mandat til å sette opp kameraer dersom de vurdere dette hensiktsmessig i forhold til kostnader.

Sak 11

Vedtektsendring - Korttids utleie for eiere.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med kortidsutleie menes i loven utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Kortidsutleie (f.eks Airbnb) blir mer og mer vanlig. Stort omfang av kortidsutleie kan være mindre ønskelig for mange som bor i boligsameie. Av den grunn er det innført begrensninger for slik utleie i eierseksjonsloven, jmf. Esl. § 24, siste ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Styret foreslår å holde antall årlige tillatte døgn for kortidsutleie til lovens standard, dvs. 90 døgn. Ny vedtektsbestemmelse foreslås som nytt punkt under vedtektenes 2-1 Rettslig disposisjonsrett:

2-1 (tredje avsnitt) *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til kortidsutleie.*

Forslag til vedtak
Forslag til ny vedtektsbestemmelse vedtas som foreslått

Sak 12

Husordensregler/ bruk av leilighet - endring av punkt. 15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endres fra:
Bruk av leiligheten.

Fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 21.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Endres til:
Bruk av leiligheten.

Fra kl. 20.00 til kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 19.00, og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Forslag til vedtak
Forslag til endring av husordensregel vedtas

Sak 13
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elio Mema

  For at folk skal slutte å klage om dårlig styring,da må jeg se selv hvordan styres sameiet.
- Rajinder Singh Powar

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet.
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025.

Fra forrige årsmøte har styret sittet i 23 styremøter med ca. 12 saker å behandle pr møte, styrevakter følger styremøtene. 1 budsjettmøte med Obos og 2 utebefaringer med Bydel Alna og Oslo Kommune som gjaldt beboerparkering. Egen sak på innkallingen. Styret har deltatt på 3 kvelder med dugnad, hvor det er bestilt knusebil for å rydde søppel med bistand fra hockeygutta. Alle er velkomne til å delta. Dette er den eneste beboeraktivitet vi har og nesten ingen deltar !!

Kommunikasjon.

Kommunikasjon med styret foregår på Vibbo, på styrevakter og med informasjon fra styret i hver oppgang. På Vibbo gjelder takt og tone, brukerne skal ha en høflig tone, være saklig og unngå personsjikane. Ikke alltid at dette følges har styret erfart.

Søppelhåndtering.

Til du /dere som forsøpler område vårt stopp opp og tenk. Fortsatt etter flere varsler så blir ikke avfallsposene kastet ned i molokene, papir og papp blir satt fra seg bak papirmoloken og ikke nedi. Møbler og andre gjenstander skal ikke legges her. Alle som røyker, kjøp dere askebeger det flyter av sneiper hos oss. Flere kaster søppel UT av vindu slutt med denne tilgrisingen. Det ble også kastet brennbart materiale ned i en papirmolok, sekken brant opp og dette kostet oss kr. 50 000,- Husk kildesortering hjemme.

Vaskeri.

Vaskeriet skal kun benyttes til vask av klær, og ikke til ungdomstreff. Bruken av vaskeriet er betraktelig redusert da de fleste har vaskemaskin hjemme.

Opphold i fellesrom på loft og kjeller er ikke tillat.

Div. utleie.

Festlokalet med et velutstyrt kjøkken leies ut pr. dag til kr. 1 800,- depositum kr. 900,- . Lokalet er hver onsdag utleid til Lia klubben for kr. 1 000,- pr. md.

Nyoppusset butikklokalet er leid ut til firma Beccart for kr. 22 000,- pr. md. Ute parkering utleid til kr. 1 100,- pr md, det er 2 plasser. Sameiets leiligheter en 3 roms leies ut for kr. 18 000,- pr md og en 2 roms til kr. 14 000,- pr.md.

Skadedyr.

Antipest har skadedyrkontrollen hos oss. De melder om stor aktivitet i de 18 utplasserte åtestasjonene, årsak mye mat rundt omkring på områdene våre.

Strøm.

Norgespris (strømstøtte ordning fra staten) tilbød en fast strømpris på 50 øre per kWh (inkl. mva) frem til 31 desember 2026. Styret endret til Norgespris i oktober 2025 og iflg. Fortum har sameiet spart i 2025 ca. kr. 100 000,-

Leverandører.

Alle leverandørene våre, ca 33 stk. leverer tilfredstillende tjenester til sameiet.

Andre oppgaver.

Andre saker styret har jobbet med: totalt antall fakturaer er behandlet av styret for 2025 er ?????.

Styret har besvart svært mange henvendelser på e-poster, til beboere, eksterne aktører som feks. meglere, advokater, forsikringsselskaper og offentlige-instanser som feks. Bydelen, renovasjon, Brønnøysund, Skatteetaten, Eiendomsskattekontor samt vaktmester-tjeneste og Obos .

I tillegg har styret behandlet diverse mislighold saker, og beboer konflikter.

Bygningsskader/rørlekkasjer som styret har, utredet igjennom befaringer, håndtert og administrert igjennom korrespondanse med forsikringer og entreprenører:

Styret utføre et **verdibevarende vedlikehold** av bygningsmassen og teknisk infrastruktur (strøm, vannrør, ventilasjon, brann), og utfør en **nøktern og riktig bruk av økonomiske midler** i forhold til kost, nytte, risiko og konsekvens av tiltak som utføres.

Diverse fuktskader:

Grunnet feil bruk har det oppstått noen fuktskader, i enkelte leiligheter (utvendig og innvendig), hvor **høy fuktproduksjon** og manglende lufting/teperatur gir dårlig inneklima som er mye av årsaken til dette. Bygningskroppen som er bygd etter eldre byggeskikk har begrenset evne til å tåle høy bruksbelastning med høy fuktproduksjon. Samt ved naturpåkjenninger som **overvann** og ekstremvær pga. klimaendringer. Stedvis har det resultert i skader, disse skadene har styret fått utredet hvor berørte beboere har fått tilbakemelding på riktig bruk, videre følges dette opp slik at man foretar punktutbedring og holder dette under oppsyn for å eliminere, stanse og begrense skadeutvikling.

Vi har vært i dialog med entreprenører som Steinbakken og Alliero for å finne preventive tiltak.

Komplisert utbedring av lekkasjeårsak i forbindelser med svikt i bunnledninger/rør:

I **Lindeberglia 13** har det vært svikt i bunnledninger/avløpsrør under gulv og i bakken som har dannet grunnlag for utbedring igjennom forsikringsutbetaling som styret har fulgt opp slik at det har blitt utbedret. Dette hadde flere ganger resultert i tilbakeslag i nederste leilighet som kunne ha fått store skader dersom dette ikke hadde blitt utbedret. Noe som har vært omfattende og krevende sak å følge opp i samarbeid med entreprenøren. Gulvet har vært pigget opp med utgravinger i bakken samt gjenoppbygging med strømpelegging av rør og koordinering av informasjon til beboere i berørte leiligheter.

Finansielle tiltak, likviditet, kostnadskontroll og gjennomgang av enkelte avtaler:

Innledningsvis har styret tatt en grundig gjennomgang med en analyse av inntekter og kostnader og budsjettmøter for finne riktig nivå på felleskostnader i samarbeid med forvalter i Obos. Felleskostnadene måtte økes til riktig nivå for å ha en bærekraftig økonomi på sikt, og for å bygge opp likviditet for å kunne betjene nødvendige kostnader. Vi har hatt en generell prisstigning av kostnader i samfunnet, herunder kommunale avgifter som vann- avløp og renovasjon, økt forsikringspremie, renter og avdrag på lånopptak i forbindelse med utført fasadeoppussing samt rør- og våtromsrehabilitering og fornyelse av varmesentralen med radiator-bytte i leiligheter.

Det er i starten tatt opp kassakreditt for 1år med en låneramme på kr. 1 000 000,- dette trenger vi pt. for å kunne betale regningene våre, etableringen kostet kr. 2 000,- med en rente på 7,80% av trukket beløp, altså det beløpet vi har behov for å benytte av denne lånerammen. Dette er et midlertidig tiltak hvor vi tar ut kun det som er nødvendig, i påvente av å bygge opp likviditet igjennom innkrevde felleskostnader ettersom den er økt til ett riktigere kalkulert nivå fra 01.01.26 igjennom budsjettering og analyser som er gjort.

Parallelt med dette har styret gjort en analyse av kostnader for å identifisere de største kostandspostene for å treffe nødvendige tiltak, igjennom dialog og forhandlinger med aktuelle aktører for å se etter muligheter for å redusere kostandene der det er mulig.

De største kostnadene er representert ved:

- **kommunale avgifter** som går til vann- avløp og renovasjon, dette er noe vi ikke får gjort noe med.

- Vi har forhandlet med **Gjensidige** for å redusere den årlige **forsikringspremien** fra kr1.438.900,- pr år og ned til kr 972.295, -pr. år med virkning fra 01.01.26, noe som gir en årlig **besparelse på kr. 466.605, -** pr. år. Fordel med å være kunde hos Gjensidige er i tillegg det at man får et årlig **kundeutbytte** som i 2025 utgjorde kr 120.078, - til sameiet. **Argumentasjonen** som ble fremlagt i forhandlingene var **gjennomførte rehabiliteringer**, deriblant fasade, rør- og våtrom som gir mindre risiko for skader i fremtiden, tiden var da inne nå for å kunne vise til statistikk på reduksjon av feks. rør og vannskader de siste årene.

- Vi har vært i **dialog med Telia** som leverer oss kabel tv og brebånd. Vi har hatt en god del dialog med Telia for å starte en prosess for å optimalisere tilbud og kostnader. Her har vi dessverre en **bindingstid frem til 01.02.2028** ettersom Telia har bekostet modernisering av dagens infrastruktur (internett). Men vi har begynt å diskutere en fremtidig avtale som skal være gunstigere på pris når vi nærmere oss utløpt bindingstid, hvor vi da står i en bedre forhandlingsposisjon.

- I forhold til fellesgjelden vår som er en stor kostnadspost, har vi vært i dialog med flere banker, herunder **Obos banken** som har etter denne forespørselen redusert renten vår som gir oss en årlig **besparelse på 51.962 kr/år**. Parallelt med dette er vi i dialog med flere banker for å finne et gunstigere tilbud på lånebetingelser/ renter. Vi har så langt fått et foreløpig skissert **tilbud av Handelsbanken** med **forbehold** om nærmere sjekk, som vi går videre med, dette kan gi oss en ytterligere årlig besparelse på 433.800 kr/år slik at dette **kan utgjøre** til sammen en årlig **besparelse på 485.762 kr/år**. Vi har fått **avslag hos Nordea** og **og Sparebanken 1,** vi venter svar fra **DNB.**

- Styret har fokus for å vurdere **vaktmestertjenester**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energipriser enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selv om årsresultatet viser kr 1.800.462,- i positivt resultat, tilkommer også avdragene på fellesgjelden. Avdragene vises i balanseregnskapet, da de er klassifisert som en gjeldsreduksjon fremfor kostnad. Nedbetalt fellesgjeld i 2025 utgjør kr 2 247 581, og således er det «reelle» årsresultatet kr -747 119,-

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 812 616.

Budsjett 2026

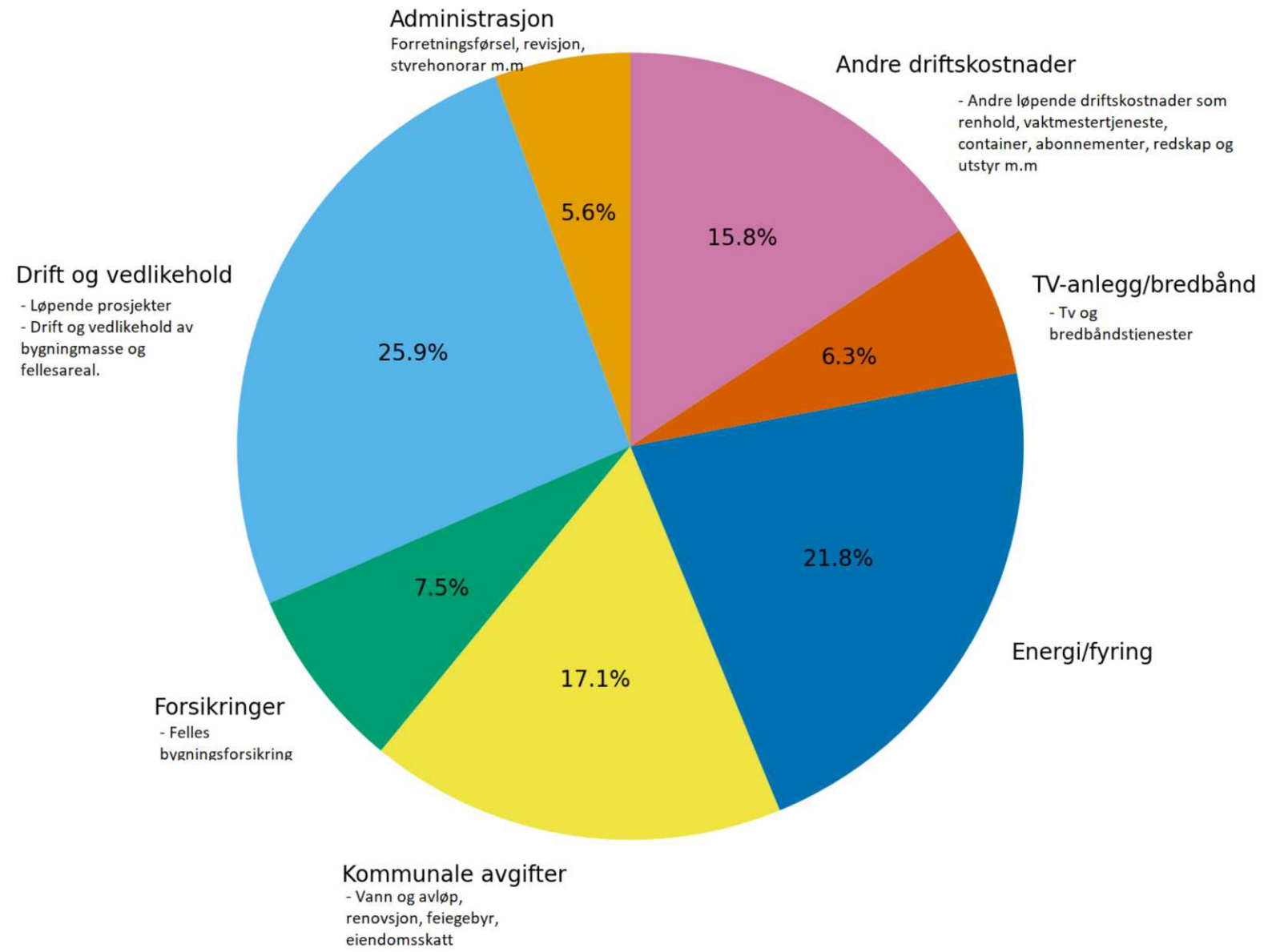
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
I 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordeling av driftskostnader Furuset Sameie



ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Furuset Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furuset Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 17 av 29 Årsregnskap 2025.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2026

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971434732, KLIENTNR. 2414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnа	2	18 405 702	18 168 398	17 823 000	20 865 000
Vaskeri	9	15 600	0	20 000	20 000
Garasjer	10	47 767	0	0	90 000
Andre inntekter	3	3 000	58 499	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 472 069**	**18 226 897**	**17 848 000**	**20 980 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 105	-70 500	-86 000	-76 000
Styrehonorar	5	-400 000	-500 000	-490 000	-415 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-17 125	-18 000	-18 500
Forretningsførerhonorar		-246 173	-234 925	-249 000	-220 000
Konsulenthonorar		-47 846	-57 574	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-526 568	-4 085 750	-735 000	-802 000
Forsikringer		-1 422 500	-1 188 844	-1 260 000	-973 200
Kommunale avgifter	8	-2 936 638	-2 698 890	-2 904 000	-3 049 830
Energi/fyring	11	-1 382 288	-3 431 260	-3 200 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-975 785	-985 328	-1 040 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	12	-1 692 423	-2 482 084	-2 067 000	-1 709 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 710 200**	**-15 752 279**	**-12 094 000**	**-11 435 830**
DRIFTSRESULTAT		**8 761 869**	**2 474 618**	**5 754 000**	**9 544 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	146 943	141 502	118 000	118 000
Finanskostnader	14	-7 108 350	-7 312 734	-14 198 000	-6 578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNA		**-6 961 407**	**-7 171 231**	**-14 080 000**	**-6 460 000**
ÅRSRESULTAT		**1 800 462**	**-4 696 614**	**-8 326 000**	**3 084 170**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-4 696 614
Til annen egenkapital:	1 800 462	0
Overført annen egenkapital	-4 696 614	0

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971434732, KLIENTNR. 2414

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	456 000	456 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**456 000**	**456 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		237 204	199 276
Forskuddsbetalte kostnader		359 704	691 294
Andre kortsiktige fordringer	16	1 511	464
Energiavregning	20	1 740 523	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 681 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 300	0
Sparekonto OBOS-banken		4 355	204 801
SUM OMLØPSMIDLER		**2 344 597**	**2 777 297**
SUM EIENDELER		**2 800 597**	**3 233 297**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-102 974 490	-104 774 952
SUM EGENKAPITAL		**-102 974 490**	**-104 774 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	104 243 107	106 790 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		**104 243 107**	**106 790 688**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		177 142	121 888
Leverandørgjeld		830 941	1 055 135
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		485 694	0
Skyldige offentlige avgifter	19	2 005	0
Påløpte renter		36 198	40 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 531 981**	**1 217 562**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 800 597**	**3 233 297**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Furuset Sameie

Sølvi Furulund Rajinder Singh Powar Umar Sheikh Munir

Mohammad Afzal

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 889 702
Utleie	516 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 405 702**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	500
Nettinnbetalinger	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-57 105
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 105**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader	-5 320

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-17 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 875**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-211 033
Drift/vedlikehold VVS	-34 355
Drift/vedlikehold elektro	-36 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 619
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 080
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 263
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-7 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-526 568**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-10 155
Vann- og avløpsgebyr	-1 862 082
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-1 063 915
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 936 638**

NOTE 9	
VASKERI	
Inntekter	15 600
SUM VASKERI	**15 600**

NOTE 10	
GARASJER	
Leieinntekter	47 767
SUM GARASJER	**47 767**

NOTE 11	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-1 031 029
Fjernvarme	-351 258
SUM ENERGI / FYRING	**-1 382 288**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-237 242
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Annet driftsmateriale	-384
Vaktmestertjenester	-1 110 928
Renhold ved firmaer	-246 809
Andre driftskostnader	-3 248
Kontor- og datarekvisita	-3 886
Trykksaker	-3 962
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 115
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 320
Andre kontorkostnader	-53 136
Porto	-2 009
Gave, ikke fradragsberettiget	-807
Bank- og kortgebyr	-4 970
Øreavrunding	-108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 692 423**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 718
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 370
Andre renteinntekter	127 600
SUM FINANSINNTEKTER	**146 943**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-201 551
Pantegjeldsrenter	-6 898 666
Renter på leverandørgjeld	-4 839
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 295
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 108 350**

NOTE 15
LEILIGHETER

Seksjon 81, 98 og 205	456 000
SUM LEILIGHETER	**456 000**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 511
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 511**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-3 112 216	
Nedbetalt tidligere	35 880	
Nedbetalt i år	52 591	
		-3 023 745
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-104 906 300	
Nedbetalt tidligere	1 191 948	
Nedbetalt i år	2 494 990	
		-101 219 362
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-104 243 107**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 005**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-964 009
SUM INNTEKTER	**-964 009**

KOSTNADER

Fjernvarme	2 704 532
SUM KOSTNADER	**2 704 532**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 740 523**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS

og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedtak:

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 2414 **Selskapsnavn:** FURUSET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FURUSET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971434732
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Festlokalet, Hockeyveien 11, vis-a-vis vaskeriet..

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Mats Granby foreslått, som protokollvitne ble Vasile Danut Potinga foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av forretningsorden

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere

- sette strek for nye forslag

- øke antall innlegg

- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet

aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av de årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsorden godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,- For valgkomiteen foreslås kr. 6000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400 000,- og kr. 6000,- til valgkomiteen.

✓ Vedtatt.

8. Beboerparkering i Furuset Sameie

Styret og beboere ønsker beboerparkering innført i Hockeyveien og Lindeberglia. Styret har hatt befaring med Farah fra Bydel Alna og hun forstår og skal foreslå at her må beboerparkering innføres. Saken skal til behandling i Bydel Alna i april og vi forventer ja fra bydelen. Bydel Alna fatter vedtak og Oslo Kommune ved Bymiljøetaten administrerer. Beboerparkering i bydelen er gratis. Gjesteparkering blir nok ikke gratis.

Styrets innstilling
Beboerparkering må innføres.

Forslag til vedtak:
Ja til beboerparkering

✓ Vedtatt.

9. Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld i eiersesksjonssameier

Se vedlegg for saksfremstilling.

NB! Det tas forbehold om at søknad om tiltredelse av ordningen godkjennes av forvaltningssjef. Søknad er sendt.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner

Henstilling av søppel og gjenstander rundt avfalls-brønner er et stort problem.

Styrets innstilling
Dersom kostnaden med å installere kamera-overvåkning er overkommelige vil styret installere dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret har mandat til å sette opp kameraer dersom de vurdere dette hensiktsmessig i forhold til kostnader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedtektsendring - Korttids utleie for eiere.

Med kortidsutleie menes i loven utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Kortidsutleie (f.eks Airbnb) blir mer og mer vanlig. Stort omfang av kortidsutleie kan være mindre ønskelig for mange som bor i boligsameie. Av den grunn er det innført begrensninger for slik utleie i eierseksjonsloven, jmf. Esl. § 24, siste ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Styret foreslår å holde antall årlige tillatte døgn for kortidsutleie til lovens standard, dvs. 90 døgn. Ny vedtektsbestemmelse foreslås som nytt punkt under vedtektenes 2-1 Rettslig disposisjonsrett:

2-1 (tredje avsnitt) *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til kortidsutleie.*

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til ny vedtektsbestemmelse vedtas som foreslått
>
> ✓ **Vedtatt. 25 stemte for.**

12. Husordensregler/ bruk av leilighet - endring av punkt. 15

Endres fra:
Bruk av leiligheten.

Fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 21.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Endres til:
Bruk av leiligheten.

Fra kl. 20.00 til kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 19.00, og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring av husordensregel vedtas

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sølvi Furulund

Følgende stilte til valg:
Sølvi Furulund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rajinder Singh Powar

Følgende stilte til valg:
Rajinder Singh Powar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Suzan Mukdam Abbas
Jeanette Andresen
Kim Kåring
Miha Zanoskar

Følgende stilte til valg:
Suzan Mukdam Abbas
Jeanette Andresen
Kim Kåring
Miha Zanoskar

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanpreet Kaur Powar
Karthiga Santhamurali

Følgende stilte til valg:

Amanpreet Kaur Powar
Karthiga Santhamurali

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Vasile Danut Potinga /s/

Endret på sameiermøte 04.04.17

FURUSET SAMEIE
HUSORDENSREGLER

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

2. Oppbevaring av private eiendeler

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles arealer inne og ute, uten tillatelse fra sameiets styre. Spesielt skal påpekes at sykler, fottøy, klær og annet ikke må etterlates eller oppbevares i eller utenfor trappeoppganger eller kjellerganger.

3. Motorkjøretøyer

Bruk og korte stopp av motorkjøretøyer i gangveier inn til blokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er innkjøring og parkering alltid forbudt. Parkering foran innkjøring til blokkene er alltid forbudt. Ved nødvendig innkjøring foran blokkene må motoren ikke gå på tomgang under oppholdet. Vask eller vedlikehold av biler skal ikke foretas i gangveiene. Beboerne må påse at reglene også respekteres av gjester og drosjesjåfører.
Motorsykler og mopeder må ikke oppbevares i boligblokkene.
Brudd på disse regler vil medføre borttauing eller fjerning for eiers regning.

4. Parkering og trafikk i Lindeberglia og Hockeyveien

Det er mange barn i sameiet og det henstilles derfor til at det kjøres ekstra forsiktig i Lindeberglia og Hockeyveien. De som har garasjeplass, anmodes om å bruke denne, slik at flest mulig parkeringsplasser frigjøres i gaten.

5. Barnas lek

Vi oppfordrer at all ballspill foregår i vår ballbinge og annen lek henvises til lekeplassene. Barnas aktiviteter på fellesarealene, må ikke foregå slik at det er til urimelig eller unødvendig sjenanse for andre, eller slik at det forårsaker skade eller ulempe.

BESKYTTET

6. Tilsyn med trær, planter m.v.

Trær, planter og annen vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke fra styret.

7. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Etter søknad kan imidlertid ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19

8. Bygningsmessige forandringer og utvendig utstyr på fasade

Endringer og utstyr på fasade og bygningsmassen for øvrig skal skriftlig søkes styret, og kan ikke utføres uten godkjennelse fra styret eller sameiermøtet. Maling av vinduer, balkonger eller vegger er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med utvendig utstyr som monteres på bygningskroppen og/eller som er synlig eller sjenerende for andre f.eks. tørkestativ, balkongavskjerming, antenner og lignende.

9. Elektrisk fellesanlegg og strømforbruk

Det henstilles til beboerne at det ikke sløses med elektrisk strøm i fellesrommene. Spesielt må man være omhyggelig med å slukke lyset i kjelleren og på loftet når ingen oppholder seg der. Utelys og lys i trappeoppganger bør være tent etter mørkets frembrudd.

10. Låser og systemnøkler til inngangsdør

Inngangsdør, dør til kjeller og loft skal alltid være låst. Tap av systemnøkler til inngangsdør skal meldes til styret omgående. Bestilling av nye systemnøkler skal gjøres via styret. Dersom man ikke bruker godkjente systemnøkler, kan det oppstå skade på låsene, og dette kan medføre erstatningsansvar.

11. Lufting og tørking av tøy m.m.

Banking og børsting av tepper, duker o.l. og/eller lufting/tørking av klær må ikke skje fra vindu eller balkong. Tørkebåser er til dette bruk. Lufting og tørking av tøy på balkonger må skje så diskret som mulig. Lufting av sengetøy gjennom vindu må bare skje i morgentimene.

12. Vaskeriene

Vaskeri brukes av beboerne etter tur, ifølge oppsatte systemer. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet. Vaskemaskinene må brukes etter de angitte retningslinjer.
Da maskinduren forplanter seg til de tilstøtende leiligheter, må vaskeriet ikke brukes i

BESKYTTET

tiden kl. 22.00 - kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det være stille i vaskeriet..
Brukerne har ansvar for at rom og maskiner til enhver tid er ryddig og rengjort

Vasketider: Man - Fre kl. 08.00 - kl. 22.00
Lør: kl. 08.00 - kl. 18.00
Vasketid pr. leilighet pr. gang er 4 timer, d.v.s. 2 timer vask og 2 timer sentrifugering og tørking.
Feil eller skader på maskinene meldes straks til vaktmesteren

13. Søppel og avfall

Søppel og avfall må pakkes godt inn og kildesorteres i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer for husholdningssøppel.
Søppel og avfall skal plasseres i tilviste søppelcontainere.
Det vil normalt bli bestilt komprimatorbil («søppelknuser») 1 gang pr. år -fortrinnsvis om våren - for bortkjøring av søppel og avfall som Renovasjonsetaten ikke tar.
Forøvrig må intet avfall settes på fellesarealene, f eks kjellergangene, bomberom og andre fellesrom.

14. Brannfarlige stoffer i boder

Bensin, gass og andre ildsfarlige eller eksplosive stoffer må ikke oppbevares i kjelleren eller på loftet

15. Bruk av leiligheten.

Fra kl. 20.00 til kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.
Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.
Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 19.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.
Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

16. Mating av dyr på sameiets fellesarealer

Det er forbudt å legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette vil trekke skadedyr til eiendommen.

17. Klagebehandling

Beboer som sjeneres av at ordensreglene ikke etterleves oppfordres i første omgang til å ta dette opp på en høflig og rolig måte med den eller de det gjelder. Dersom dette

BESKYTTET

ikke medfører til at ordensreglene følges, kan saken tas skriftlig opp med styret. Styret vil behandle saken i henhold til sine retningslinjer for klagesaksbehandling.

18. Merking av ringeklokker, postkasser og dør inn til leiligheten

Beboer skal sørge for hensiktsmessig og enhetlig merking med navn. Nye skilter til postkasser og ringeklokker bestilles via styret.

19. Radiatorer

Feil på radiatorer skal meldes til vaktmester eller styret. Ved problemer med radiatorene kan sameier kontakte vaktmestertjenesten. De vil kunne foreta småreparasjoner (f.eks. lufting) gratis hvis det er innenfor deres kompetanseområde. I motsatt fall vil de anbefale å tilkalle rørlegger som sameiet betaler.

20. Grilling fra balkong

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene

BESKYTTET

V E D T E K T E R

for

FURUSET SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 10.05.2022.
Sist endret på årsmøtet 14.02.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furuset Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.6.1983, endret ved reseksjonering 19.9.2005 og 18.10.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr 6 i Oslo kommune på adressene Lindeberglia 6,7,8,9,10,11,13,15,17,19,21,23,24,25,26,28,30,32,34 og 36, Hockeyveien 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15 og 17 samt tilhørende fellesarealer.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De fleste bruksenheter disponerer en kjeller- og en loftsbod. Eventuelle seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det er viktig og nødvendig at styret til en hver tid har riktig kontaktinformasjon på den eller de som bebor seksjonen. Dette gjelder blant annet ved brann, skadesaker osv. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til kortidsutleie.

BESKYTTET

2-2 Eierskap for visse juridiske personer

Følgende juridiske personer kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonsseksjonseier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.2

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 138,139,158,184,185,206,209 Eneretten gjelder bruk av platting på bakkeplan utenfor seksjonen slik det er angitt på vedlagte skisser. Se vedlegg til vedtektene som angir størrelsen på plattingen. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Eneretten gjelder under alle omstendigheter maksimalt frem til 1.1.2049. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om etablering, vedlikeholdsplikt og bruk:

- Platting/terrasse og gjerde skal godkjennes av styret før oppføring
- Sameiet v/styrets materialvalg, fargevalg og øvrige spesifikasjoner skal følges
- Seksjonseier er vedlikeholdsansvarlig for konstruksjonen og skal bære samtlige kostnader knyttet til denne
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

3-2 Husordensregler

Årsmøtetkan fastsette vanlige husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (kjellerbod og loftsbod) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), ytterdører til boligen med karmer, rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive radiatorer (se veiledning i husordensreglene), vannklosett og

BESKYTTET

vask, apparater og innvendige flater. Våtrom (rom med sluk) må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap i oppgangen, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

BESKYTTET

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendige reparasjoner på radiatorer er også seksjonseiers ansvar (se veiledning i husordensreglene)

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av sluk, innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Ventilasjonssystemet skal brukes som anvist av sameiet. Det innebærer at alle ventilasjonsluker må til enhver tid være åpne, og det skal ikke kobles kjøkkenvifte til sameiets ventilasjonskanaler. Kjøkkenvifter fra komfyr skal ha kullfilter.

(5) Ved seksjonseiers reparasjon eller utskiftning innenfor VVS og elektro skal det brukes autoriserte håndverkere og seksjonseier skal sørge for dokumentasjon på utført arbeid. Ved evt. reklamasjoner, kontroller eller skadesaker er denne dokumentasjonen svært viktig.

(6)Seksjonseier skal kontrollere og vedlikeholde brannvernsutsyret i seksjonen, som slukningsutstyr og røykvarslere.

(7) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for økonomisk tap som følger av skader ved forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameiet er ansvarlig for at forskriftsmessig og nødvendig brannvernutstyr anskaffes og monteres i alle seksjoner og på fellesareal. Sameiet skal videre skifte ut og kontrollere utstyret i henhold til gjeldende HMS-krav.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Seksjonseieren må også gi adgang til boligen for inspeksjon av sameiets ansvarsområde knyttet til brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektriske anlegg. Ettersyn og utføring av

BESKYTTET

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Den enkelte seksjonseier har adgang til å montere markise eller annen utvendig solskjerming i henhold til styrets vedtatte spesifikasjoner og beskrivelser (produkt, farge, type, etc). Styret skal godkjenne tiltaket før montering. Markisen skal monteres forskriftsmessig, bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

4-3 Forsikringer

Sameiet skal holde eiendommen med bygningsmasse og fellesareal forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Seksjonseier må tegne egen forsikring for eget innbo og utstyr i sin seksjon (innboforsikring).

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

BESKYTTET

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 7 medlemmer. Årsmøte kan velge varamedlemmer.
(2) Årsmøtet velger styret med varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.
Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Seksjonseiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av seksjonseiermøtet.

8-2 Tidspunkt for seksjonseiermøtet
(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

BESKYTTET

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til seksjonseiermøte

(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Innkallingen skal inneholde årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært seksjonseiermøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- godkjenne styrets årsberetning
- godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- fastsette godtgjørelse til styret
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra seksjonseiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på seksjonseiermøtet

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

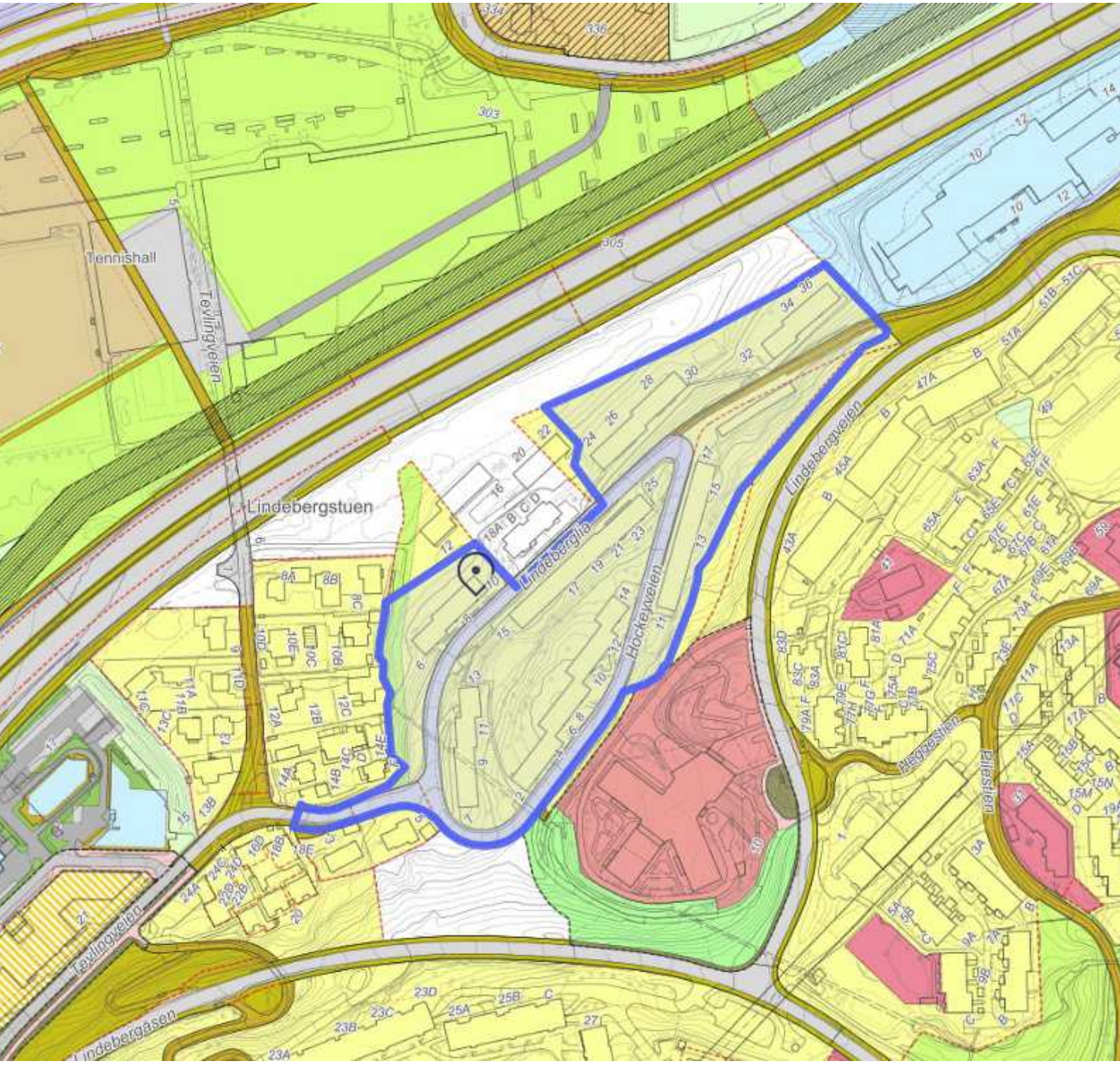
9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtetom avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

BESKYTTET


Tennishall
Tevlingveien
Lindebergstuen
Lindebergveien
Hockeiveien
Lindebergasen
Tevlingveien
Lindebergveien
Hegreveien
Ellefsveien

Oslo

S-610

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 113, bnr. 6 Lindeberg, Furuset, Oslo

Vedtaksdato: 06.10.1955

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195501379

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

Vedtekter til bebyggelsesplan for gnr.113, bnr.6, Lindeberg, vedtatt av byplanrådet senest i møter 15/9.1953 (sak 516/53) og 14/12.1954 (sak 862/54).

§ 1. Arealet skal bebygges med blokker utført av brannfaste materialer.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Blokkene skal oppføres i 3 etasjer. Nøyaktig gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med byggeanmeldelse. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 7. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 8. Gjerde er bare forutsatt oppsatt langs Strømsveien.

§ 9. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

§ 10. Vegetasjonen bevares i den utstrekning det er mulig. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget minst i målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren.

§ 11. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk.

§ 12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder såvel bygningsloven som de alminnelige bygningsvedtekter.

DET KGL. JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT
SJEFEN FOR SIVILFORSVARET

Jnr. 5091/54. SF. 23.4.9.
AF/SB.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
9104 - 9 JUN. 1954

Oslo Bygningskontroll,
Trondheimsvn. 5,
O s l o.

Ad: Lindebergstuen, Furuset Blokk V gnr. 113 bnr. 6.
Tilfluktsrom.-

.//. Tilbakesendes med sakens dokumenter Oslo Bygningskontroll, idet Sivilforsvaret skal uttale:

Sivilforsvaret finner å kunne godkjenne det foreslåtte tilfluktsrom ifølge tegning nr. 522-501 på 30 m2 grunnflate med plass til ca. 50 personer-med kunstig luftfornyelse.

Sivilforsvaret finner imidlertid å måtte henvise til forskriftenes pkt. 15 som sier at tilfluktsrommet skal legges mest mulig helt under marknivået utenfor. Ved å plasere tilfluktsrommet langs den annen langside av boligblokken ville adskillig bedre dekningsmuligheter fra terrenget kunne være oppnået.-

O s l o, den 5. juni 1954.

August Tobiesen

August Tobiesen.

S. Nitter-Hauge

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 1173/54 RT/AB.
Ang. Gnr. 113, bnr. 6. bl. 5.
Anmelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustgt. 6. Oslo.
Eier: A/L Furuset Borettslag, v/A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustgt. 6 Oslo.
Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7.1949, byggeforskriftene av 15/12.1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byplankontorets påtegning av 12/5-54 som er vedhoftet situasjonsrisset må overholdes. I henhold hertil må bl. a. ikke grunnlagstillatelse gis før situasjonsrisset er forelagt og godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen. Helserådets, brannvesenets, og sivilforsvarets påleg i skriv av 25/5, 26/5 og 5/6-54 må følges. I henhold til helserådets uttalelse anbefales ikke kjellerleiligheten i blokkens nordre hjørne. Ny korrigert kjellerplan må derfor innsendes. Avtrekkskanaler som føres gjennom etasjeskiller må ha yttervegger av minst 1/2 stens mur eller 10 cm betong. Se vedlagte regler for lysforhold i trapperom m. fl. Disse må følges og man henvises især til p. B. 3. 4. 5. 6.7. Planerings- og beplantningsplan må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert. Forøvrig henvises til nedenfor nevnte pkt. 1.2. 3. 4. 7. 8. 11. 12. og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material-og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskildt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 26. juni 1954.

~~Harald Wildhagen~~

Rolf Tønsager

RT/RB.

Ad gnr. 113, bnr. 6, blokk 5, vei 3452,
Eier: A/L Furuset Borettslag, v/ A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund , Kr. Augusts gt. 6.
Anmelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, "
Arb. art.: Våningshus.

Tilleggsanmeldte 4 stk. tegninger approberes på betingelse av at Helserådets pålegg av 24/9-54 overholdes.

Tegningen tillates ikke benyttet på byggeplassen før den er stemplet godtatt av Rasjoneringskontoret for byggematerialer.

Tidligere approberte tegninger, stemplet 26/6-54 utgår, og må innsendes hertil (ark. Rolf Tønsager) for makulering. Meld ark 26/10-54 RT.

Forövrig vises til approbasjonsskriv av 26/8-54.

Oslo, bygningssjefen, den 4. oktober 1954

Harald Wildhagen.

Rolf Tønsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Brukstillatelse.

~~Bolig~~/Våningshus.

Arb.nr.	Gnr. 113, bnr. 6. Blokk 5.	Matr.nr.	Gnr. 113, bnr. 6, bl. 5.	54/1773.

Byggherre
A/L Furuset Boretteslag,
v/ A/L Norske Boligbyggelags-
Landsforbund,
Kr. Augustsgt. 6,
O s l o.

Ansvarshavende
Siviling. Per Børsting,
Engelundveien 5,
Grorud.

Dato
22. mars 1957.

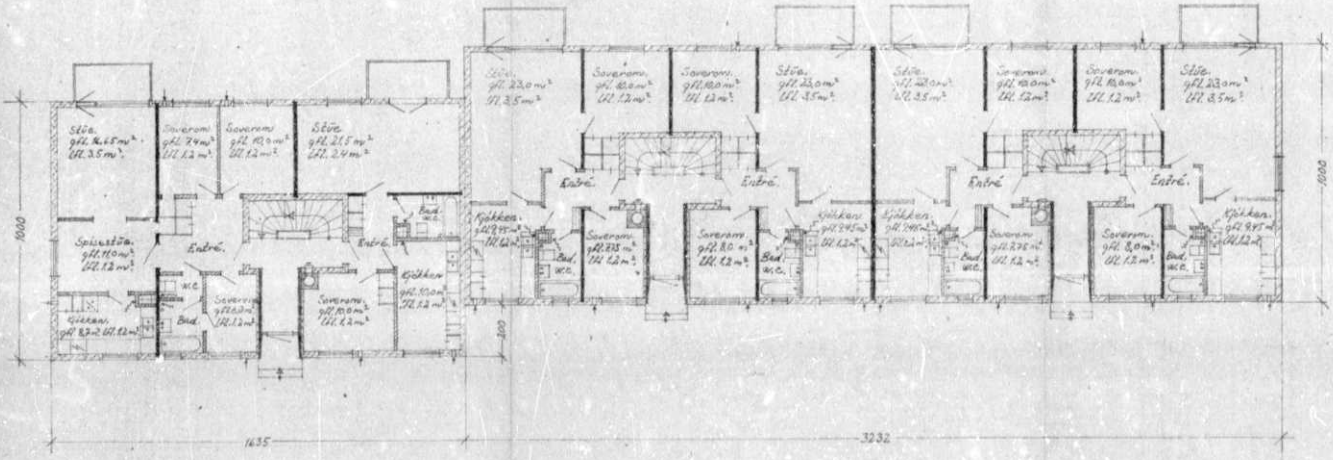
Innflytningsbruk tillates når mangler påpekt av helserådet i skriv av 1. mars 1957 er rettet. Helserådets skriv av nevnte dato vedlegges i avskrift. Ferdigbesiktigelse av avbyggs senere.

Bygningsinspektør
O. Amundsen.

O. Knutsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

01773
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



A.P. ROBERT
BYGNINGSKONTROLL
26 JUN 1954

Gnr. 113 bnr. 6.

FORNØSET

NRBL

BLOKK V, OPPG. A-B-C.
TEGN. NR. 522-502

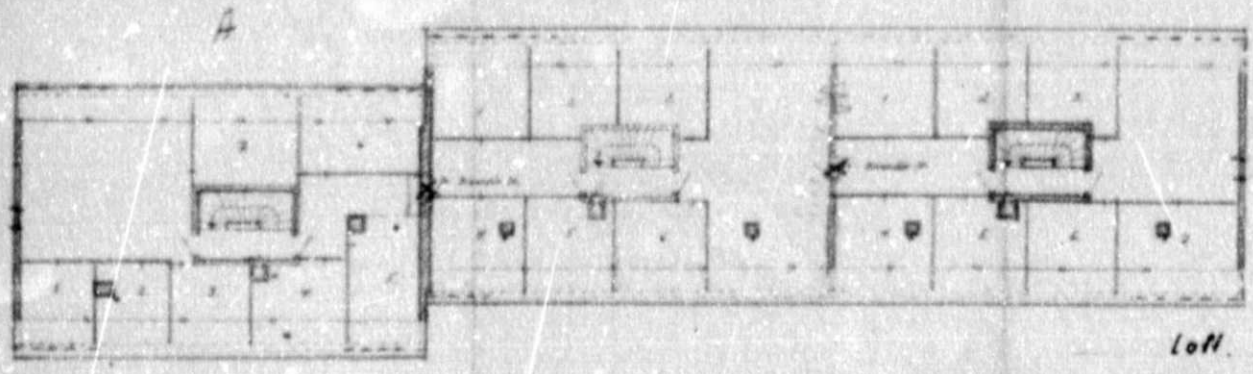
6/4 1954

Plan av 1 etasje.

DATO 6/5-54

MÅL 1:100

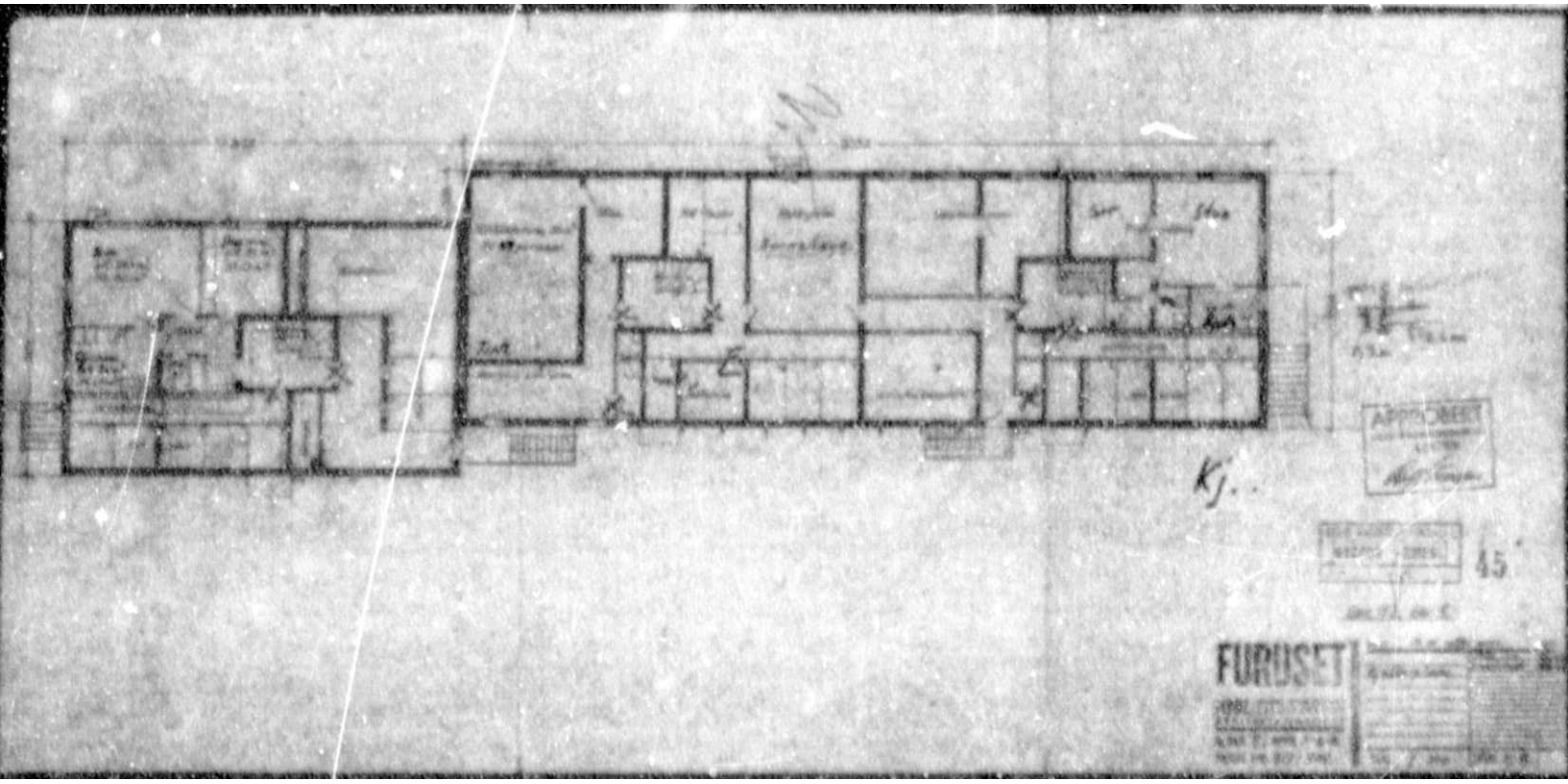
SIGN. B.K.G.

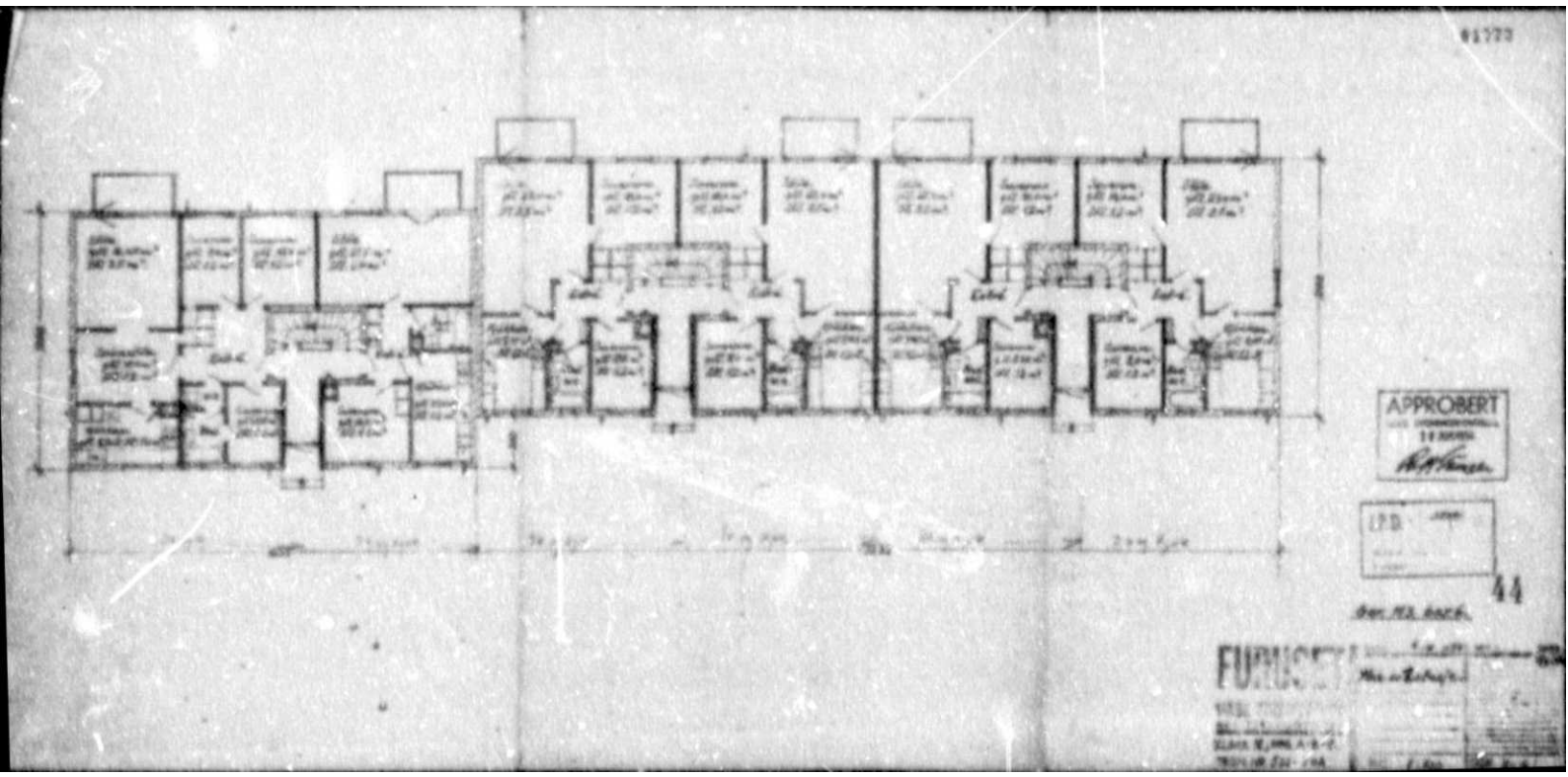


Loft.

ROBERT

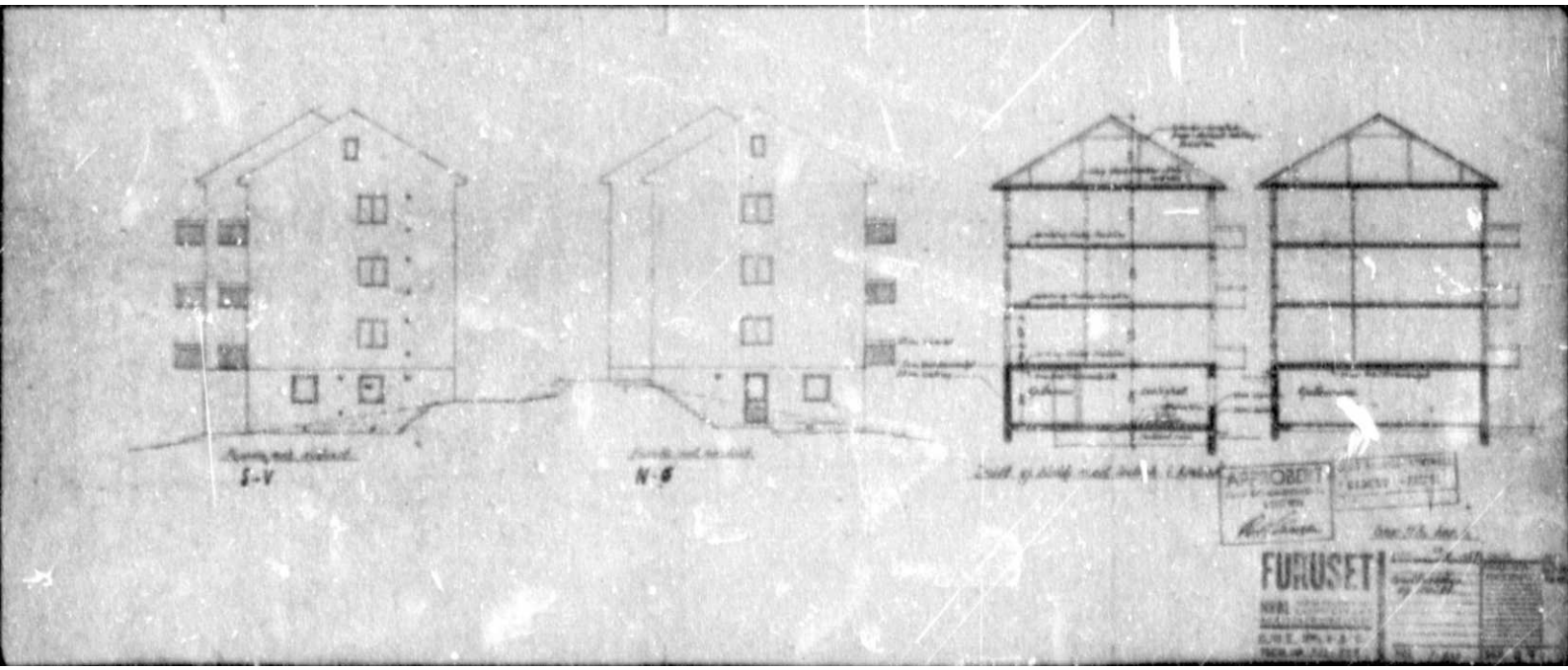
FURUSET

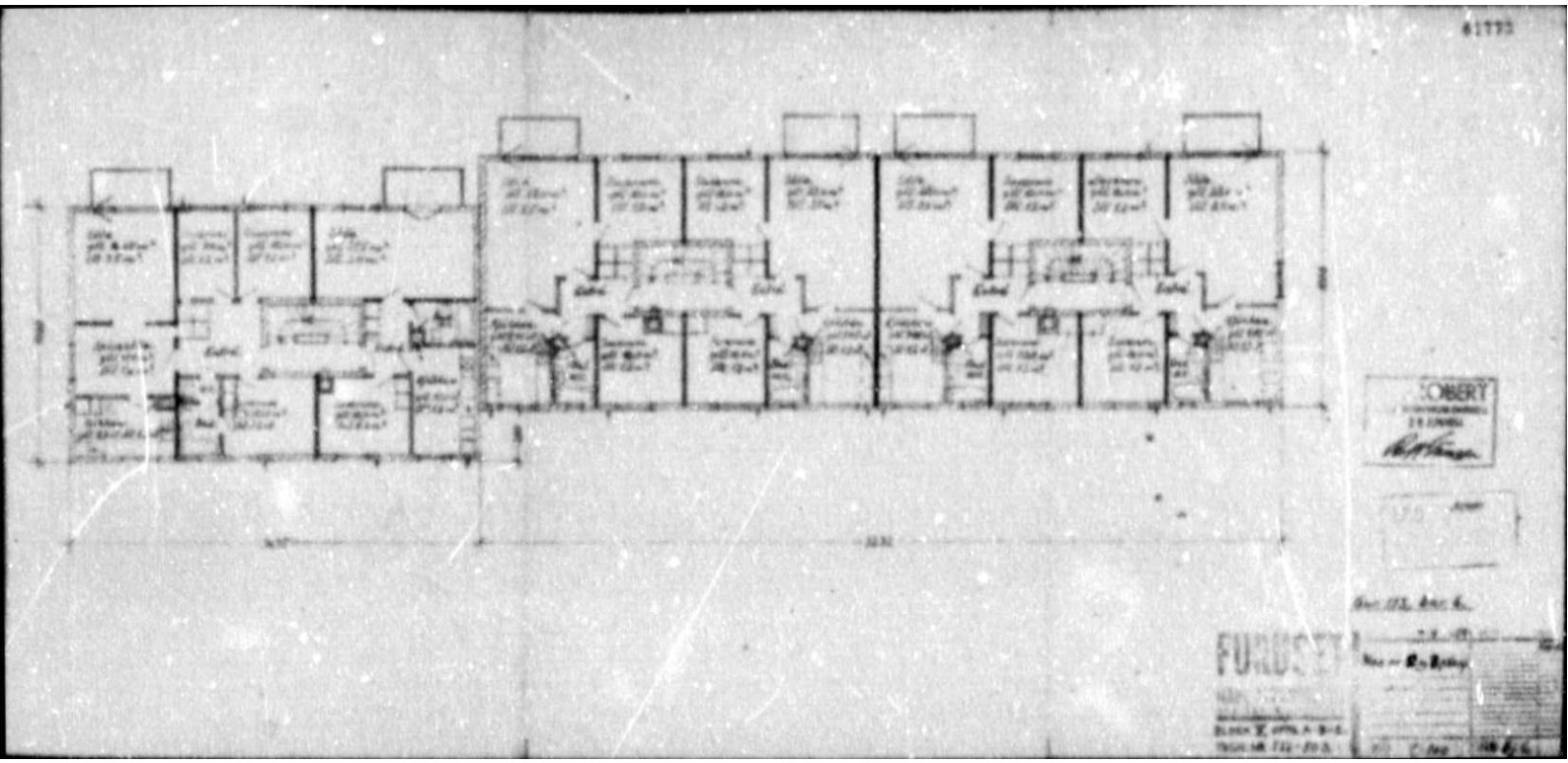

APPROVED
45
FURUSET

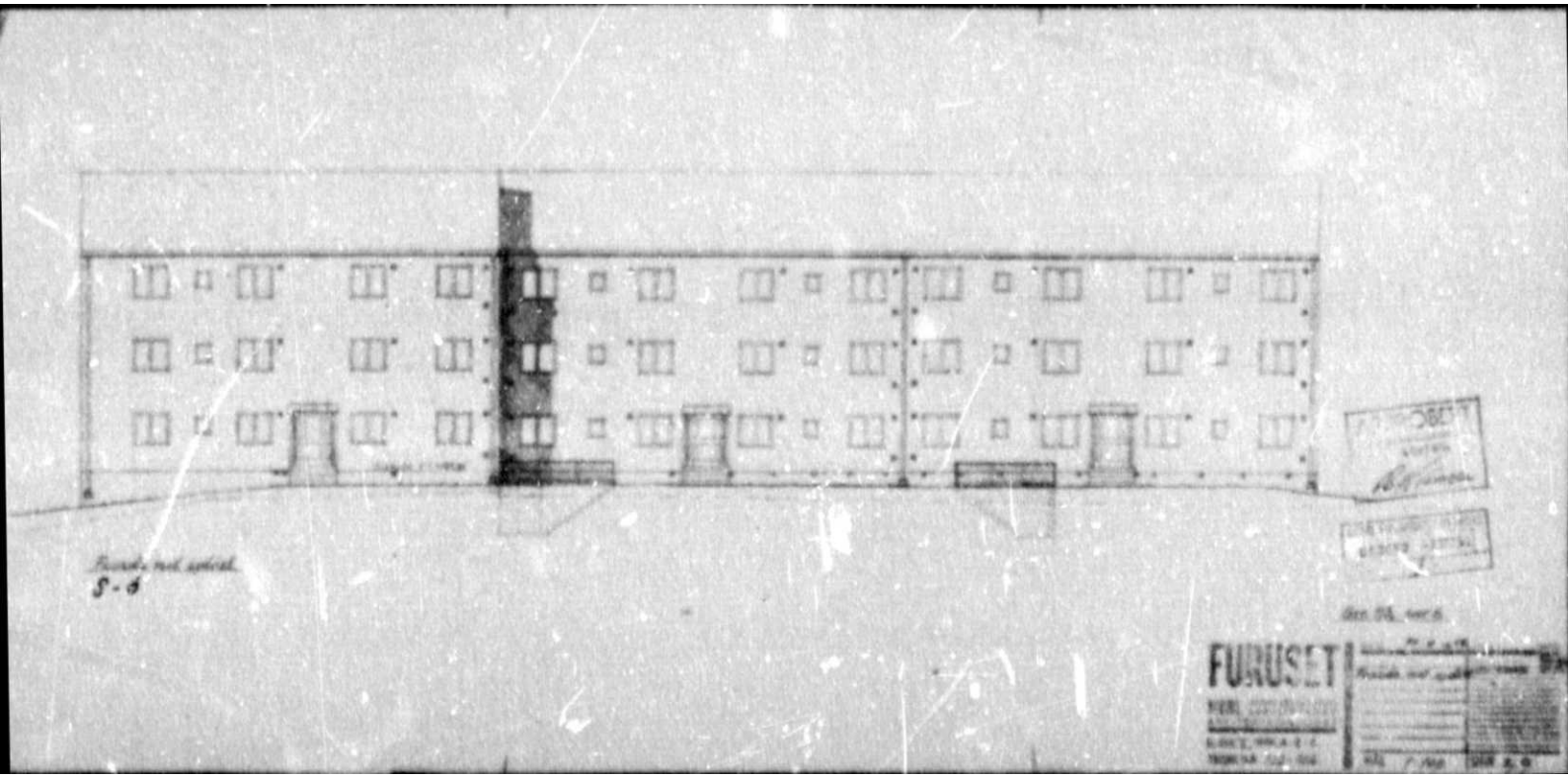


APPROBERT

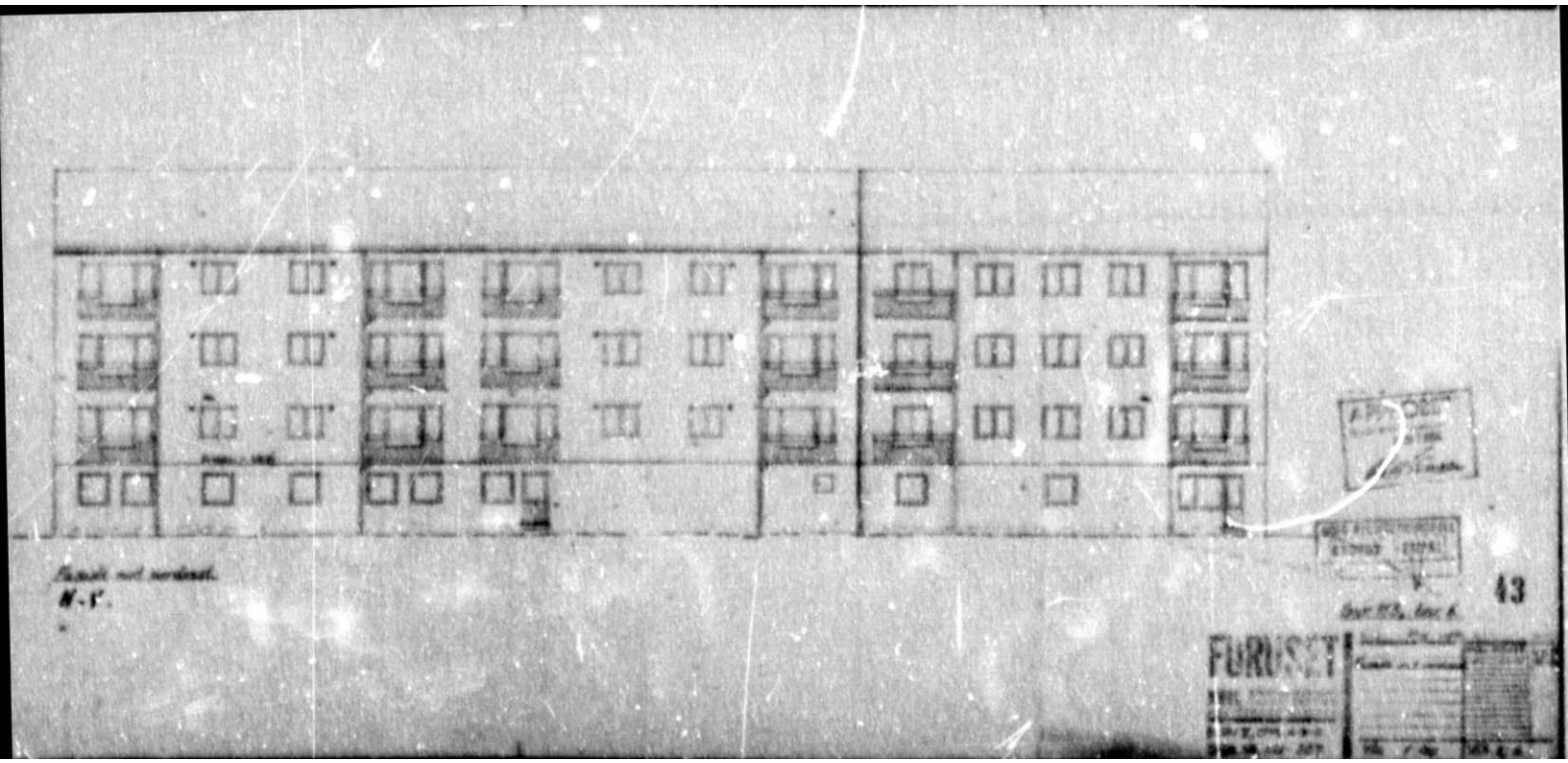
44


S-V
N-Ø
APPROBERT
FURUSET





FURUSET



43

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 113 Bnr.: 6 Fnr.: Snr.: 151

Adresse(r):

Gateadresse:	Lindeberglia 10
Gatenr:	14330
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1069 OSLO
Bydel:	12 ALNA

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:25.03.2026 kl. 10.03

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/539444-1/200 19.05.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 200 000 Omsetningstype: Fritt salg KIBIBIRO LILIAN UMURERWA F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/539467-1/200 19.05.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 290 000

Panthaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1954/14720-1/105 11.11.1954	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1954/15514-1/105 24.11.1954	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1955/595-1/105 17.01.1955	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1955/596-1/105 17.01.1955	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/1806-1/105 07.02.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/2755-1/105 23.02.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/11948-1/105 22.09.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/12454-1/105 04.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/13343-1/105 21.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1955/13344-1/105 21.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1956/1881-1/105 11.02.1956	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1956/7859-1/105 02.07.1956	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1958/14617-1/105 06.12.1958	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1965/9463-1/105 08.07.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

1969/2525-1/105 13.02.1969	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. FRYSEBOKSHUS Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6
1983/37948-1/105 05.12.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 115 BNR: 108 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 113 BNR: 6

GRUNNDATA

1960/921495-1/105 08.09.1960	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 115, BNR. 35 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/921072-1/105 28.06.1961	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 113, BNR. 7 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/921073-1/105 28.06.1961	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 115, BNR. 36 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/921484-1/105 18.03.1963	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 115, BNR. 33 OG 34 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/18643-2/105 30.06.1983	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 151 Formål: Bolig Sameiebrøk: 81/16167 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 203 SEKSJONER
2005/66859-1/105 07.10.2005	RESEK/TILLEGGSSEK Nye seksjoner: SNR: 204 Formål: Bolig Sameiebrøk: 52/16403 SNR: 205 Formål: Bolig Sameiebrøk: 68/16403 SNR: 206 Formål: Bolig Sameiebrøk: 44/16403 SNR: 207 Formål: Bolig Sameiebrøk: 44/16403 SNR: 208 Formål: Bolig Sameiebrøk: 44/16403 FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON: SNR: 151 Formål: Bolig Sameiebrøk: 81/16167
2005/66859-2/105 07.10.2005	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 151 Formål: Bolig Sameiebrøk: 81/16403
2009/714454-1/200 25.09.2009	RESEK/TILLEGGSSEK

Nye seksjoner:
SNR: 209
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/16472

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR
DENNE SEKSJON:
SNR: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/16472

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
10.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 113 Bnr 6 Fnr 0 Snr 151

Eiendommens adresse:

Lindeberglia 10, 1069 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 083 794
Som sekundærbolig:	kr 4 335 175

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lindeberglia 10, 1069 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 6, Snr. 151, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260067

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
