

**aktiv.**

Lunden 30, 0598 OSLO

**Sjelden mulighet- 4-roms topp og  
endeleilighet -Garasje- 2  
balkonger + terrasse-Svært gode  
solforhold/utsikt- Heis**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 919 250,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 820 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 631,-  
**Selger:** Espen Moe  
Sanne Møller Hafslund

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 85/88 kvm  
**Tomtstr.:** 2909 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 88, bnr. 447  
**Andelsnr.:** 19  
**Oppdragsnr.:** 1002260058

# Sjelden mulighet- 4-roms topp og endeleilighet -Garasje- 2 balkonger + terrasse-Svært gode

Velkommen til denne flotte 4-roms leiligheten i Lunden Hageby. Leiligheten er plassert i øverste etasje og byr på en flott utsikt. Området er ideelt for familier med skoler og barnehager i nærheten, samt gode turmuligheter.

Hva liker selger best ved eiendommen:

Unik planløsning. Mulighet for flere sittegrupper. Mye dagslys, flott lysinnslipp. God takhøyde/skråtak. Veldig flott lekeplass. Fine vegger.

Oppvarming og varmtvann er inkl i felleskostn

Gjennomgående

Ingen forkjøpsrett

IN-ordning- Dersom gjeld innfris vil felleskost være 4 038,-

Sjenerøs takhøyde og store vinduer

Oppgradert kjøkken 2024

Usjenert beliggenhet med lite innsyn

Garasjeplass med opplegg for ladestasjon+gjesteparkierng

Godt med lagring/boder

Heis

Parkett fra 2021



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 33 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang

BRA-e: 3 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

33 kvm

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har felles boder for sykler og barnevogner.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2909 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2.909 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er fellesareal. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

## **Beliggenhet**

Boligen finnes i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde i Lunden Hageby på Vollebekk i Bjerke bydel. Området byr på korte gangavstander til det meste - et godt, offentlig kollektivtilbud, dagligvarebutikker, flere barnehager og skoler i alle trinn. Her bor man i umiddelbar nærhet til grønne parkomgivelser samt gangavstand til turløyper i marka. Nærområdet byr også på et godt utbygd sykkelveinett, og området ligger lett tilgjengelig i forhold til flere hovedfartsårer inn og ut av byen.

Dagligvarehandel og servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Meny som alle ligger innenfor fem minutters gange. På Vollebekk senter finnes også apotek og Europris. Et ytterligere tilbud finnes på Linderud Senter som det tar ti minutters gange til fra leiligheten. Senteret inneholder ca. 60 butikker, flere kaféer og spisesteder samt vinmonopol. Senteret er i tillegg størst på helse og velvære i Groruddalen.

Offentlig kommunikasjon:

Nærområdet har et godt kollektivtilbud med både buss og T-baneforbindelser. Vollebekk T-banestasjon ligger like nedenfor Lunden Hageby. Her går både linje 4 og 5 som passerer ca. 16 ganger i timen i hverdagene. Med T-banen tar det 14 minutter fra du går på banen på Vollebekk til du kan gå av på Jernbanetorget. Ovenfor Thon Hotel Linne som ligger på oversiden av Lunden Hageby er bussholdeplassen Linne hotell hvor rute nr. 60 (Tonsenhagen - Vippetangen) har trasé. Langs Brobekkveien, har rute nr. 58 (Nydalen - Tveita T via Bjerke) trasé. Langs Østre Aker vei, kun i fem minutters gange fra leiligheten, kjører flybussen til og fra Gardermoen. Med bil fra Lunden Hageby tar det ca. 15 minutter til Oslo S og 31 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bjerkedalen park og turmuligheter:

Nærmeste nabo er fantastiske Bjerkedalen park. Parken ligger i hjertet av Bydel Bjerke og stekker seg over et område på 38 mål. Den frodige parken ligger langs etter Hovinbekken med fisk og ender. Her er det anlagt en større dam, turveier, broer, benker, gressenger og staudebed. I tillegg til de store grøntarealene og turstiene finnes også Paviljongen hvor Haakon Tærud A/S driver en trivelig kafé og bistro med uteservering. Det er også opparbeidet med fotballbane, sandvolleyballbane og basketballbane. Parken har vunnet en rekke priser som "Oslo bys arkitekturpris" i 2015, "Beste norske uterom" i 2016 og "Årets grønne park" av NAML - Norske anleggsgartnere, miljø- og landskapsentreprenører i 2019.

Brobekk skolehage ligger i nærområdet som omfatter et område på 20 mål med ca. 100 parseller. Her er det er mulig å leie hageparsell for å dyrke egne grønnsaker, urter eller blomster. Drivhus og et flott utekjøkken med bakerovn og griller er også tilgjengelig for parselldyrkerne. Om sommeren er det enkelte dager som også er åpent for besøkende.

Beliggenheten byr også på nærhet til Lillomarka, hvor det finnes milevis med tur- og

skiløyper, samt flere idylliske badevann. På vinterstid blir det anlagt en flott skøytebane i Bjerkedalen park hvor det også er flere bakker perfekt for aking. Oslo skisenter Grefsenkollen er stedet for alpint.

Skoler og barnehager:

Skolekretsene for området er nylig endret fra Vollebekk skole til Linderud skole, og dette er p.t. ikke oppdatert på Oslo kommunes hjemmeside når man søker å hvilken skolekrets boligen tilhører. Denne leiligheten sokner nå til Linderud barne- og ungdomsskole som ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Det er også kort gangavstand til Vollebekk barne- og ungdomsskole. Det er mange barnehager i nabolaget. De nærmeste er Lunden barnehage som ligger på baksiden av Lunden Hageby og Vollebekk barnehage som ligger rett over veien fra leiligheten.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er hovedsakelig blokkbebyggelse i området

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er mange flotte skoler og barnehager i nærheten av Lunden 30:

- Vollebekk barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Lunden barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 0.3 km
  
- Vollebekk skole (1-10 kl.) 0.3 km
- Linderud skole (1-10 kl.) 0.4 km
- Veitvet skole (1-10 kl.) 1.6 km
- Årvoll skole (1-10 kl.) 1.6 km
  
- Bjerke videregående skole 0.6 km
- Kuben videregående skole 1.6 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

Nærmeste bussholdeplass Linne Hotell som ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Her stopper buss nr. 60 mot Tonsenhagen/Vippetangen. Fra Økernbråten som ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten går også buss nr. 58 mot Tveita T. Det går flybuss fra Vollebekk (Østre Aker, rett bak T- banen) og fra Trondheimsveien. Fra Trondheimsveien går også buss nr. 31.

T-bane:

Nærmeste T-bane er Vollebekk. Her stopper både linje 4 og 5. Det er ca. 3 minutters

gange til stasjonen som tar deg inn til Oslo sentrum på ca. 14 minutter med hyppige avganger.

Tog:

Nærmeste togstasjon er Alna. Stasjonen ligger ca. 17 minutters gange fra leiligheten.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2000. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Dører: Det er balkongdører med glassfelt produsert år 2000. Det er registrert at beslag under terskel spriker.

Inngangsdør er malt dør uten dokumentert klassifisering. Døren er utstyrt med kikkehull, sikkerhetslås og kodelås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har to balkonger med utgang fra stue og kjøkken. Det er i tillegg uteplass ved inngangspartiet med tilhørende bod.

Balkongene var dekket med snø på befaringsdagen, og det var ikke mulig å kontrollere overflate, fallforhold eller tette sjikt. Rekkverk er kledd med plater. Den ene balkongen har fått ny membran og nytt dekke i 2025. Det er opplyst at tilsvarende arbeid er planlagt på resterende balkong(er).

Balkongene har platekledning på vegger, og det er registrert rustdannelse rundt skruer og festemidler. Dekket på balkong 2 består av betongheller og treremmer oppå underliggende konstruksjon. Rekkverk på stor balkong er målt til ca. 90 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeavvik på inntil ca. 10 mm gjennom stue.

.....  
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik  
TG1: Mindre eller moderate avvik  
TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
TG3: Store eller alvorlige avvik  
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Følgende har fått TG2 av takstmannen:

#### TG2

##### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer fra 2000 har en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid for tolags isolerglass. At vindu tar i karm indikerer behov for justering eller kontroll av hengsler og karm.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger.

##### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Balkongdører fra 2000 har nådd en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid. S.

Konsekvens/tiltak: Sprik i beslag under terskel kan over tid føre til økt fuktinntrengning og skade i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Manglende inspeksjonsmulighet grunnet snødekke medfører begrenset kontroll av membran og fallforhold. Rustdannelse rundt festemidler indikerer fuktpåvirkning. Betongheller og treremmer oppå dekke kan holde på fukt og vanskeliggjøre kontroll av underliggende sjikt.

Rekkverkshøyde på 90 cm er lavere enn dagens anbefalte høydekrav.

Konsekvens/tiltak: Dersom membran eller fallforhold ikke er tilfredsstillende, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skader i underliggende etasje. Rust i festemidler kan svekke innfesting over tid. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fallrisiko. Oppfølging og ferdigstilling av planlagte tiltak anbefales.

##### Overflater

Parkett fra 2021 har lav alder og fremstår med normal bruksslitasje. Registrerte merker i vegg- og himlingsflater vurderes som alminnelig slitasje etter bruk.

Forholdene påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og ikke konstruksjonenes funksjon.

Konsekvens/tiltak: Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning. Videre slitasje kan medføre behov for overflatebehandling eller lokal utbedring over tid.

##### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har veggoverflatene passert forventet teknisk levetid for flislagte våtromsoverflater. Himling med stålplater.  
Konsekvens/tiltak: Rehabilitering av badet må påregnes på sikt.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har gulvkonstruksjonen passert halvparten av forventet levetid for våtrom.  
Tilstandsgrad.  
Konsekvens/tiltak: Oppgradering av våtrom må påregnes på sikt.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenværende levetid. Når membran ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon, kan utførelse og tilkobling mot sluk ikke verifiseres. Overgang mellom sluk og membran er et kritisk punkt i våtrom. Med alder over 20 år vurderes risiko for redusert funksjon som økende.

Konsekvens/tiltak: Ved svikt i membran eller tilkobling mot sluk kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjon og medføre skjulte skader. Rehabilitering må påregnes på sikt.

#### Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Stengeventil som er hard å betjene innebærer redusert sikkerhet ved behov for rask avstenging av vann. Det anbefales å bytte eksisterende ventiler til moderne kuleventiler som er enklere å operere.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Manglende mulighet for rask avstenging av vann kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje. Utskifting av stenge ventiler anbefales.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: To hakk i topplaget på to ulike fliser. Det er på størrelse med et lite fyrstikkhode.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny vask

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hjørnebalkong har litt skjevt underlag. Denne er planlagt fornyet i regi av borettslaget, slik som utenfor kjøkkenet, med nytt underlag og veggplater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble funnet råte i kledning på yttervegg i 2023. Dette medførte at all ytterkledning og isolasjon ble lagt ny rundt hele blokka. Dette er grunnen til fellesgjelden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo entreprenørbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av all isolasjon, vegg og ytterkledning rundt hele fasaden.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: HerjedalsKjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør under vask i kjøkken

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,

kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Radiator i gang blir ikke like varm som de andre radiatorene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Demonterte ledning fra markise ut mot veien. Den ligger bak vinduskarmen.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger

for boligen?

Svar: Ja

Salgsoppgave ved overtakelse i 2021.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

## **Standard**

Entré:

Inngang fra svalgang og egen terrasse. Leiligheten har en innbydende entré med plass til skoskap og knagger. Det finnes en egen bod rett utenfor døren om man trenger mer oppbevaring.

Stue:

Svært lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt på flere sider. Sjenerøs takhøyde/Skråtak. Stuen har flere soner har god plass til både sofaseksjon og stort spisebord. Utgang til 2 flotte balkonger, leiligheten har sol fra morgen til kveld (kl. 07-22) i tillegg til terrasse ved inngangsparti.

Kjøkken:

Pent og praktisk modernisert kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skapplass. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter, fornyet i 2023. Benkeplate i laminat fra 2023 med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med mikroovn, komfyr, platetopp, kjøl/frys og frittstående oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benk og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er etablert belysning under overskap samt strømuttak over benk. Rørene ble byttet i 2024.

Kjøkkenfornyningen var i regi av Herjedals Kjøkken. Selger har front til integrert oppvaskmaskin liggende klar til montering av kjøper

Bad:

Et pent og romslig bad fra byggeår. Badet er flislagt med varmekabler på gulv. Innredet med servantskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og mekanisk avtrekk.

Soverom 1, 2 og 3:

Leiligheten har 3 gode soverom. Hovedsoverommet er det største og har god plass til dobbeltseng, nattbord og større garderobeløsninger. Det andre soverommet egner seg perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor, med plass til seng, nattbord og kommode. Soverom 3 har adkomst fra stuen. Parkett på alle gulv. Hovedsoverommet er tilknyttet en romslig walk in garderobe/bod.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Taklampe i sittestue og soverom medfølger ikke

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin

### **Moderniseringer og påkostninger**

2023:

- Oppgradert kjøkken med ny innredning og benkeplate.

2024:

- Nye rør kjøkken

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia Flex abonnement er inkludert i felleskostnader. Flexavtale med 100/100 Mbit/s og 30 TV-poeng som standard oppsett.

TV-poengene kan brukes til å velge blant strømmetjenester og kanaler; blant andre

Netflix, HBO Max, Viaplay og TV 2 Play.

### **Parkering**

Det følger 1 garasjeplass med el-lader til leiligheten (Plass G24). Aneo er leverandør for ladetjenestene.

I tillegg har borettslaget 2 stk gjesteparkering per leilighet. Gjester registreres enkelt via app.

### **Solforhold**

Svært gode solforhold på balkongene med sol fra ca. kl. 7 til kl. 22 i sommerhalvåret.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 86202221

### **Radonmåling**

Leiligheten er i 4.etasje og radon er ikke relevant

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om et strømforbruk på 5400 kwh i 2025. Merk at dette vil variere etter antall medlemmer i husstanden og forbruk

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 900 000

#### Omkostninger kjøper

6 900 000 (Prisantydning)

---

919 250 (Andel av fellesgjeld)

---

7 819 250 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 820 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 829 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 832 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

#### Eiendomsskatt

Kr 238 for år 2026

#### Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil

4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

Eiendomsskatten på kr 238 er beregnet utifra prisantydning på kr 7 200 000

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 625 070 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 500 281 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

elleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter. TV, internett, fyring og varmtvann, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester samt forsikring. Borettslaget planlegger å øke felleskostnadene med 4% fra 01.07.2026 og pris for garasje/parkering vil øke med 50 kr.

Fellesutgifter: kr 3 309,-

Vedlikeholdsfond: kr 279,-

Parkeringsplass: kr 450,-

Lån opprinnelig: kr 2 287,-

Lån rehabilitering: kr 3 306,-

Det er mulig å innfri hele fellesgjelden 1 gang pr.år (ca. okt./nov.)

Fellegjeld er lik et eget boliglån. Rentefradrag: Du får 22 % fradrag på rentene av din andel av fellesgjelden. Dette betyr at for hver 100-lapp du betaler i renter, reduseres skatten din med 22 kroner.

Dette forutsetter skattbar inntekt. Det kan være lurt å sjekke om du eller borettslaget har best rente før man eventuelt velge å innfri fellesgjelden.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 631

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 919 250

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 29 846

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Borettslaget Lunden 28 30

## **Organisasjonsnummer**

981509730

## **Andelsnummer**

19

## **Om borettslaget**

Borettslaget Lunden 28-30 ligger på Vollebekk i bydel Bjerke. Borettslaget består av 44 leiligheter fordelt over to bygg.

Omfattende rehabilitering i 2023-2024:

Borettslaget har gjennomgått et betydelig rehabiliteringsprosjekt med bistand av USBL som prosjektleder og OSEB som totalentreprenør. Arbeidet bestod av rehabilitering av balkonger, skillevegger, stålsøyler, svalganger, garasje, trappetårn, maling og delvis utskifting av skadet panel. Prosjektet ble ferdig utført i 2024, og de totale kostnadene ble finansiert og gjort opp ved hjelp av låneopptak.

Styret opplyser pr. 23.02.2026 at de ikke har planer om rehabiliteringer/vedlikehold som vil øke felleskostnader eller fellesgjeld. Det foreligger imidlertid konkrete planer om utbedring av minst ett terrassebasseng i fjerde etasje (som ikke var en del av OSEB-prosjektet) i Lunden 28 i løpet av året, men dette har borettslaget nok midler på bok til å dekke, så det vil ikke påvirke felleskostnader / fellesgjeld.

Styret har iløpet av 2025 søkt om å få inglassert balkonger. Oslo Plan og bygg har avslått søknaden, i hovedsak pga krav om dagslysinnslipp (jfr TEK-17), og Statsforvalteren har valgt å opprettholde avslaget.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslaget har to lån fordelt på øvrige andeler i borettslaget pr. 08.12.2025:

Lånenummer: 8398.71.31406

Restsaldo: kr 12 810 998

Type: Annuitet

Innfrielsesdato: 28.02.2051

Terminer pr. år: 12

Rentesats: 5,150%

Løpetid: 25 år 3 måneder

Låne­nummer: 8298.72.29872  
Restsaldo: kr 18 674 768  
Type: Annuitet  
Innfrielsesdato: 30.11.2048  
Terminer pr. år: 12  
Rentesats: 5,150%  
Løpetid: 23 år

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 5 265 197,- og er overført borettslagets egenkapital  
Underskuddet i 2024 skyldes i hovedsak en økning i posten Rehabilitering og prosjekthonorar.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser borettslagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 564 619,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene kan fås hos meglerforetak

Av hensyn til andre beboere skal grilling på balkong/terrasse begrenses til bruk av gass- eller elektrisk grill. Det skal vises hensyn til naboer som plages av røyk eller mat os fra grillen av medisinske grunner. Bruk av kullgrill og grilling andre steder enn på egen balkong/veranda er ikke tillatt, med mindre styret gir dispensasjon til dette i spesielle tilfeller og etter skriftlig søknad.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret. Det henstilles til beboerne å ha kun ett husdyr (unntatt er selvfølgelig dyr i bur). Disse skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom barnas lekeplass, sandkasse og lignende. Dette gjelder også katter osv. Etterlatenskaper skal fjernes! Det skal tas hensyn til andre beboere mht. dyrehold. Ved mislighold eller klager fra naboer på dokumentert medisinsk grunnlag, kan styret nekte å tillate fortsatt dyrehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Fellesarealene er til disposisjon for alle beboerne i Lunden Hageby. Alle er forpliktet til å ta vare på fellesarealene. Beboerne oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette. Det innkreves en årlig dugnadsavgift på kr 50,- pr enhet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 88, bruksnummer 447 i Oslo kommune. Andelsnr. 19 i Borettslaget Lunden 28 30 med orgnr. 981509730

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter

Foruten fellesgjelden overdras leiligheten heftelsesfri.

På eiendommen er det følgende heftelser og rettigheter tinglyst og følger eiendommen.

301/88/447:

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:446

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:448

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:468

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:469

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:470

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:471

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:472

Rett til 7 garasjeplasser i garasjekjeller,

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

-----  
Diverse påtegning

Bestemmelse om indeksregulering av garasjeplassleie

Med flere bestemmelser

-----  
Diverse påtegning

RETTSBOK

Saksnr. 07-067122TVI-OTIR/04.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale

Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygningene

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.

Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann og avløpsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.

kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.

Bruksrett til fellesarealet.

Bestemmelse om adkomstrett.

Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden

Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60216 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:265

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 14.08.2002 med godkjente tegninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.08.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger / allmenn. formål (helseinstitusjon) etter bestemmelsene i S-3706 datert 17.02.1999. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/ gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:

Detaljregulering , Refstadveien fra Årvollveien til Økernveien

Saksnummer: 2025/06830 - Plansak. Mottatt sak: 11.09.2025

Bymiljøetaten har valgt å dele opp prosjektet i 2 deler. Grensen mellom prosjektene går ved Økernveien. De fortsetter i første omgang med den vestlige delen, for så å starte et nytt prosjekt for den østlige delen senere.

Det rives og føres opp ny bebyggelse i området. I Hans Møller Gasmanns vei 3 skal det føres opp tre boligblokker med parkeringskjeller og utomhusarealer. Brobekkveien 62C og D er under omregulering fra industri til bolig og næring. I Brobekkveien 54 er det en pågående byggesak om oppføring av høyhus og næringsbygg.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

### **Adgang til utleie**

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har

bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burrettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslags vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opp til 30 døgn i løpet av året

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 1 910 Garantipremie/inneståelse, 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse, 19 900 Markedspakke, 7 000 Oppgjørshonorar, Opplysninger fra forretningsfører 5000, 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 19 900 Tilretteleggingsgebyr, 2 000 Visninger/overtakelse per stk. Minimumsprovisjonen er satt til 35 000.

### **Ansvarlig megler**

Marius Wang  
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig  
mw@aktiv.no  
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin  
Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner  
trym.stien.dehlin@aktiv.no  
Tlf: 938 10 609

### **Oppdragstaker**

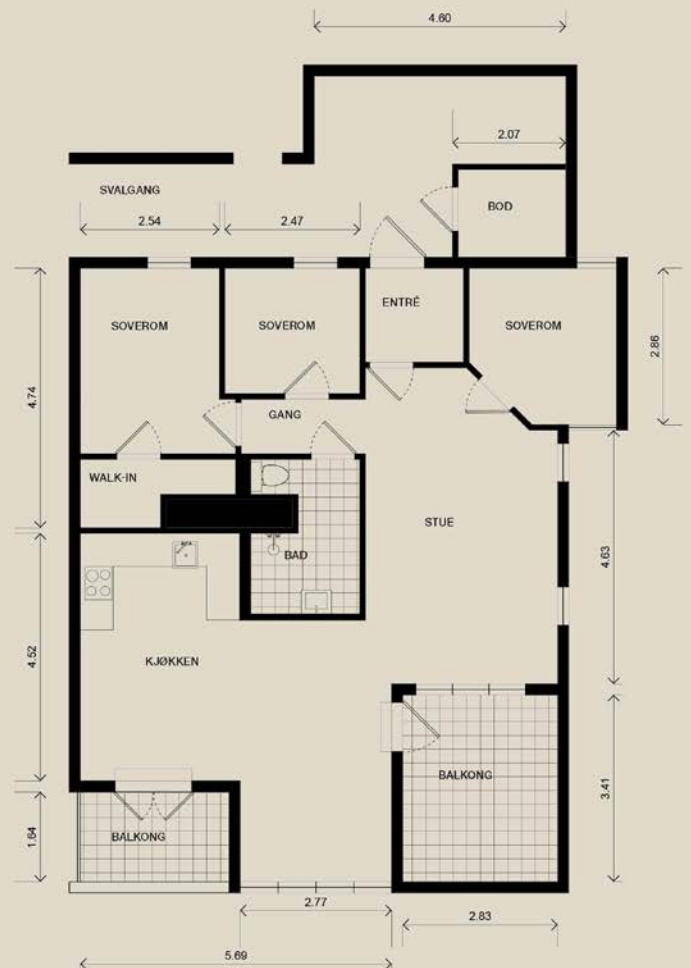
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

21.04.2026



## Lunden 30



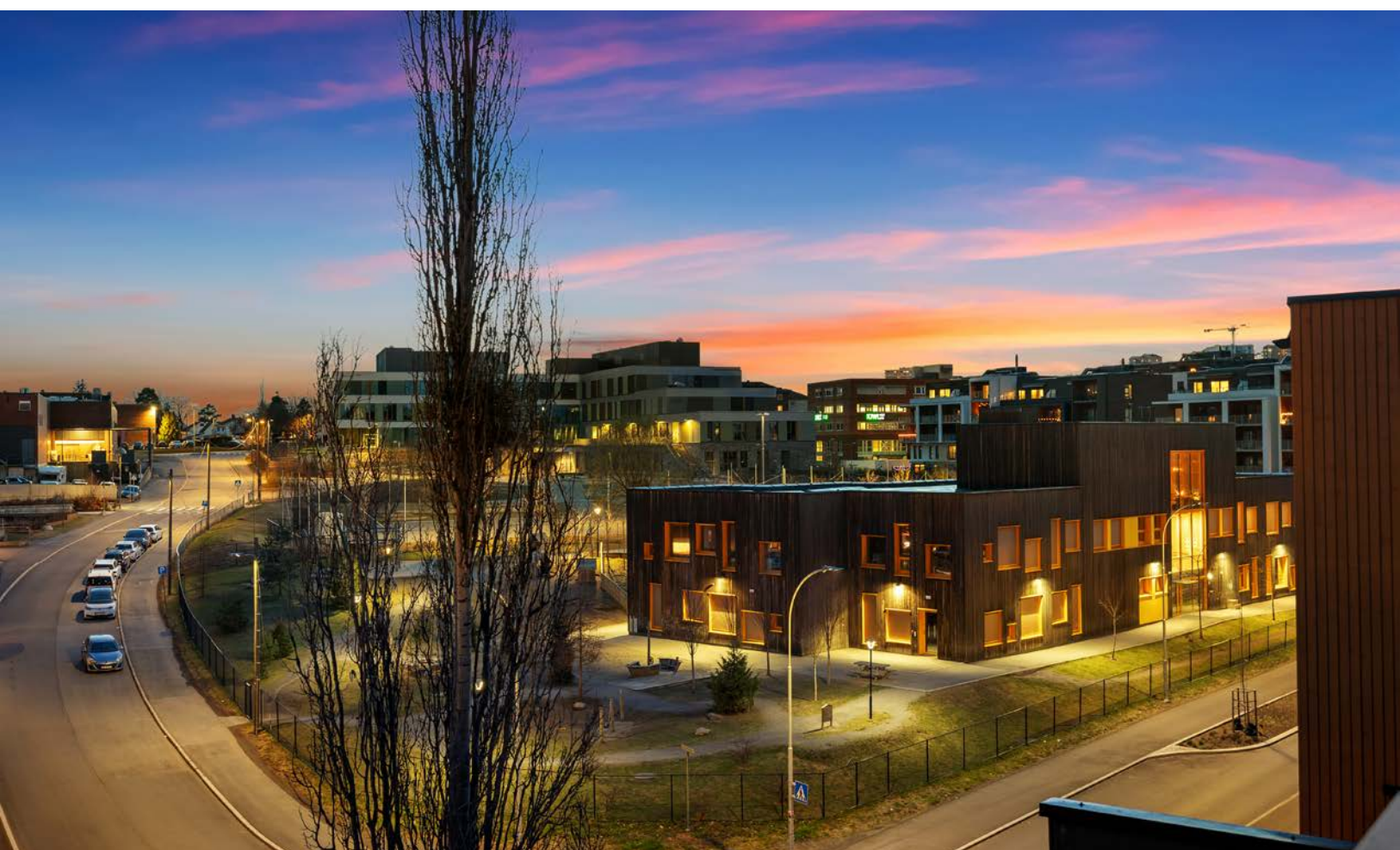








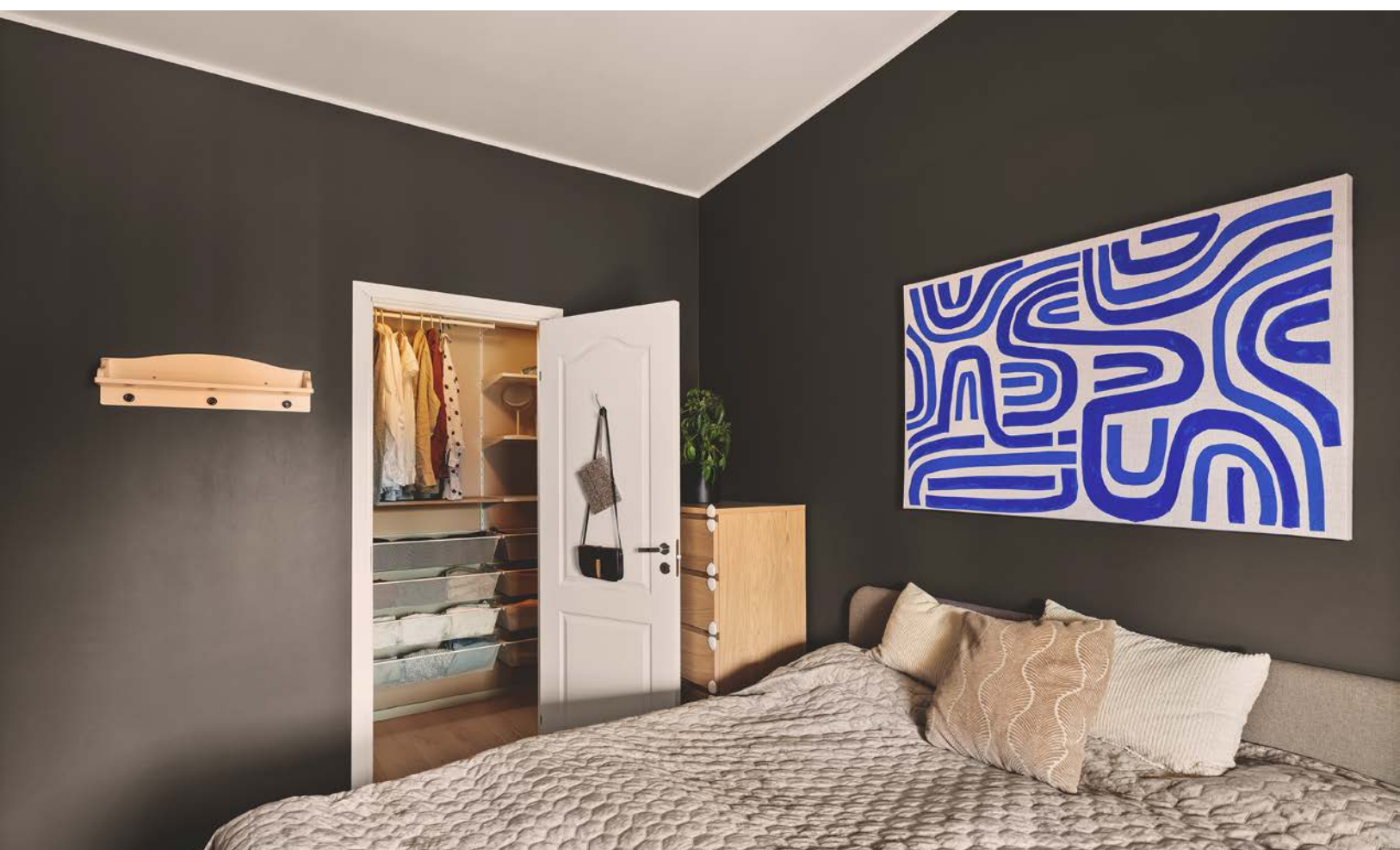




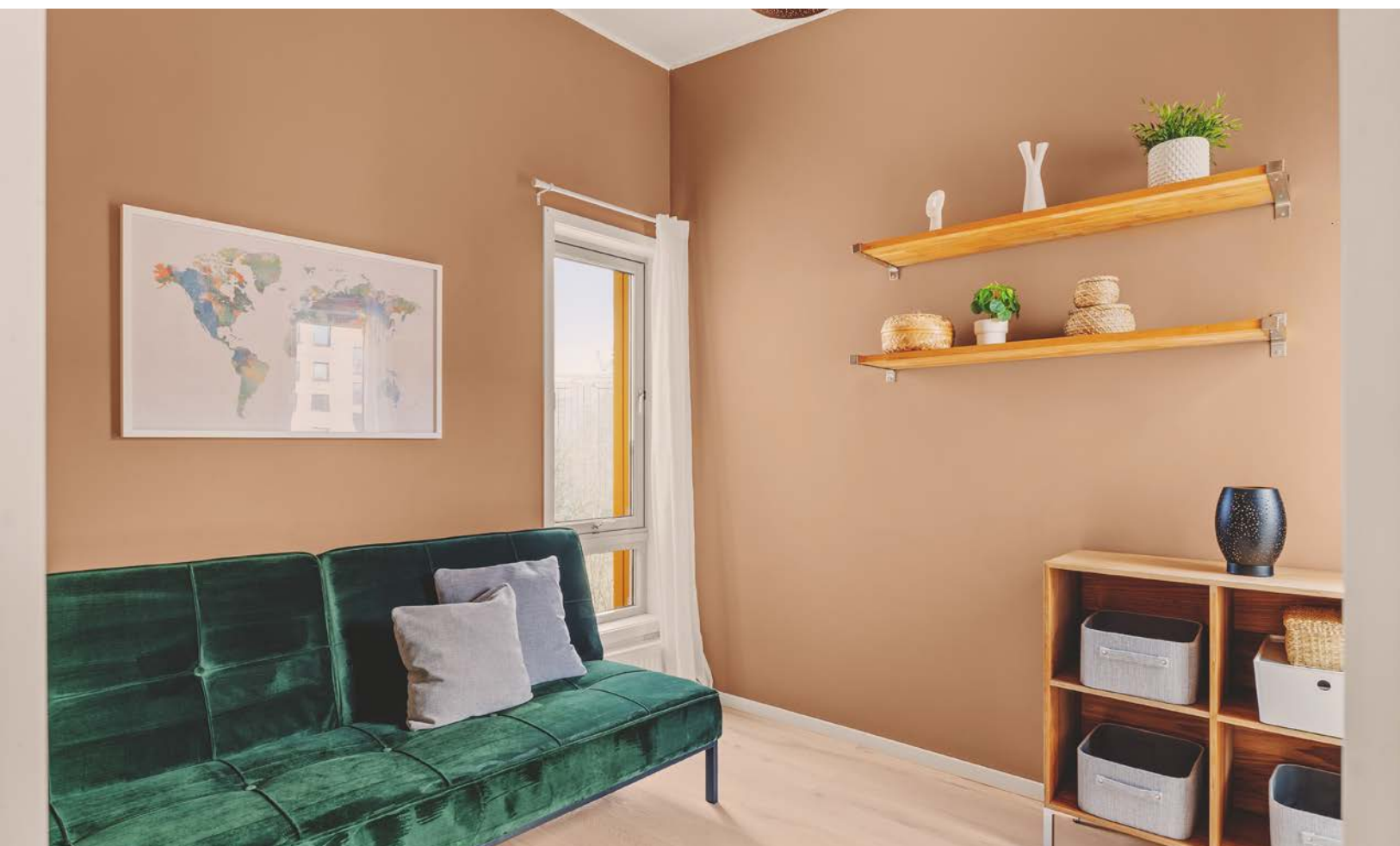








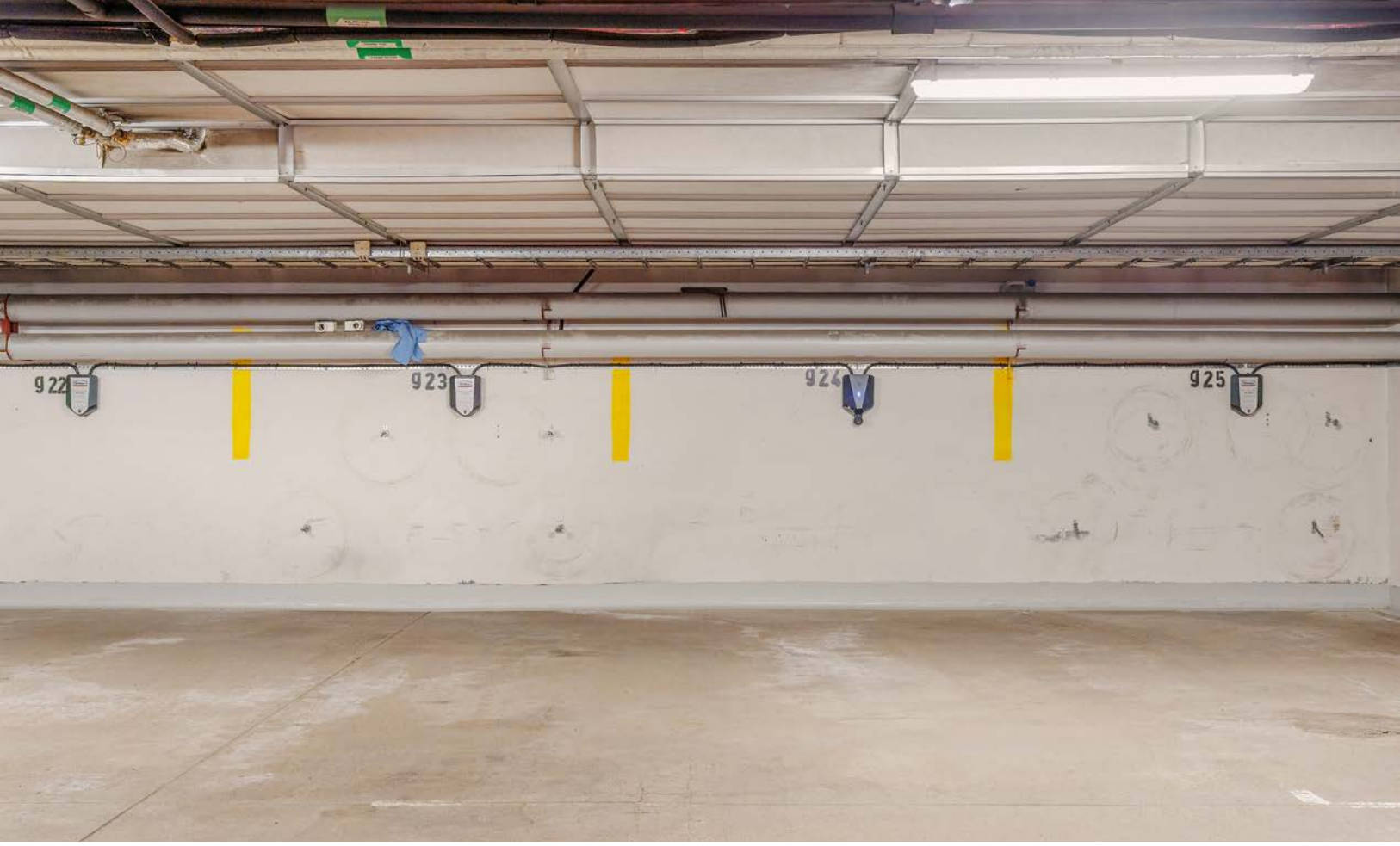
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Lunden 30 , 0598 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 88, bnr. 447

# Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22486-1069

Referansenummer: FU1618

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Matias Utne

post@bulitby.no

920 59 064

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en andelsleilighet beliggende i Lunden 30 i Oslo, og inngår i et boligbygg med flere boenheter oppført i 2001. Bygningen er oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong, samt fasader med kombinasjon av stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat og tekket med papp eller membran. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 88 m<sup>2</sup>, hvorav 85 m<sup>2</sup> utgjør internt bruksareal og ca. 3 m<sup>2</sup> bod ved inngangspartiet. Boligen består av entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad. Det er utgang til to balkonger samt uteplass ved inngang. Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på bad. Kjøkkeninnredning er fornyet i 2023, og øvrige overflater er i hovedsak oppgradert senere år.

## Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere forhold som gir tilstandsgrad TG2.

Det er ikke påvist omfattende konstruksjonssvikt ved befaringen, men bygningen har en alder og konstruksjonstype som tilsier økt risiko for skjulte feil og behov for vedlikehold og oppgraderinger over tid. Videre undersøkelser og løpende oppfølging av fuktforhold, tak og våtrom anbefales.

## Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 2001 med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader er utført med stående og liggende trekledning. Leiligheten har balkonger med adkomst fra stue og kjøkken, samt uteplass ved inngangspartiet. Rekkverk er utført med plateledning. Adkomst til boligen via felles trapperom og heis.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er parkett fra 2021. Vegger og himlinger har slette, malte overflater. Leiligheten har entré, stue, kjøkken, gang, tre soverom og bad. Det er vannbåren oppvarming via radiatorer tilkoblet felles varmesentral, samt gulvvarme på bad. Rominndelingen er funksjonell med varierende takhøyde i oppholdsrom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Vegger og gulv er integrert i kabinen med flislagte overflater. Badet er innredet med servantskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og mekanisk avtrekk. Gulv er opplyst med gulvvarme.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter, fornyet i 2023. Benkeplate i laminat fra 2023 med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med mikroovn, komfyr, platetopp, kjøøl/frys og frittstående oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benk og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er etablert belysning under overskap samt strømuttak over benk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastledninger og kobberføringer ved tilkoblingspunkter. Vannfordelerskap er plassert på bad. Avløpsrør er utført i plast. Boligen har ventilasjon med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult med sikringsskap i entré og automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

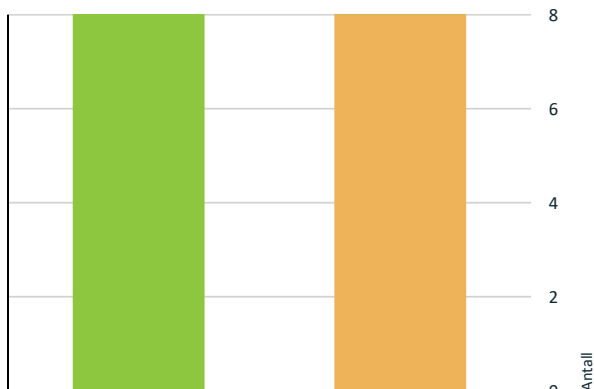
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2001

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2000. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer fra 2000 har en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid for tolags isolerglass. At vindu tar i karm indikerer behov for justering eller kontroll av hengsler og karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger.

### TG 2 Dører

Det er balkongdører med glassfelt produsert år 2000. Det er registrert at beslag under terskel spriker. Inngangsdør er malt dør uten dokumentert klassifisering. Døren er utstyrt med kikkehull, sikkerhetslås og kodelås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Balkongdører fra 2000 har nådd en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid. S

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Språk i beslag under terskel kan over tid føre til økt fuktinntrengning og skade i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger med utgang fra stue og kjøkken. Det er i tillegg uteplass ved inngangspartiet med tilhørende bod.

Balkongene var dekket med snø på befaringsdagen, og det var ikke mulig å kontrollere overflate, fallforhold eller tette sjikt. Rekkverk er kledd med plater. Den ene balkongen har fått ny membran og nytt dekke i 2025. Det er opplyst at tilsvarende arbeid er planlagt på resterende balkong(er).

Balkongene har plateledning på vegger, og det er registrert rustdannelse rundt skruer og festemidler. Dekket på balkong 2 består av betongheller og treremmer oppå underliggende konstruksjon. Rekkverk på stor balkong er målt til ca. 90 cm.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Manglende inspeksjonsmulighet grunnet snødekke medfører begrenset kontroll av membran og fallforhold. Rustdannelse rundt festemidler indikerer fuktpåvirkning. Betongheller og treremmer oppå dekke kan holde på fukt og vanskeliggjøre kontroll av underliggende sjikt. Rekkverkshøyde på 90 cm er lavere enn dagens anbefalte høydekrav.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Dersom membran eller fallforhold ikke er tilfredsstillende, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skader i underliggende etasje. Rust i festemidler kan svekke innfesting over tid. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fallrisiko. Oppfølging og ferdigstilling av planlagte tiltak anbefales.



## INNENDIG

### **TG 2** Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv har parkett fra 2021. Vegger har slette, malte flater. Det er registrert enkelte riper, hakk og hull i overflater. Himling har malte slette flater. Det er registrert noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Det må påregnes at det forekommer mindre hull etter bilder, hyller og annet vegghengt inventar, samt misfarging eller skjolder der møbler og innredning har vært plassert. Øvrige rom fremstår hovedsakelig i god stand, men enkelte sår, hakk og rift i overflater forekommer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett fra 2021 har lav alder og fremstår med normal bruksslitasje. Registrerte merker i vegg- og himlingsflater vurderes som alminnelig slitasje etter bruk. Forholdene påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og ikke konstruksjonenes funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning. Videre slitasje kan medføre behov for overflatebehandling eller lokal utbedring over tid.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på inntil ca. 10 mm gjennom stue.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tilkoblinger eller eventuell senere oppgradering. Kabinløsningen innebærer at vegger og gulv er produsert som en selvstendig enhet med integrert sluk og overflater.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte. Det er registrert noe misfarging av fuger. Himling består av stålplater med innfelte downlights.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har veggoverflatene passert forventet teknisk levetid for flislagte våtromsoverflater. Himling med stålplater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av badet må påregnes på sikt.



### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er opplyst om gulvvarme. Det er registrert misfarging i fuger. Fall er målt til ca. 20 mm fra terskel til topp sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har gulvkonstruksjonen passert halvparten av forventet levetid for våtrom.

Tilstandsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av våtrom må påregnes på sikt.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet. Membran er ikke synlig for inspeksjon. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenværende levetid. Når membran ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon, kan utførelse og tilkobling mot sluk ikke verifiseres. Overgang mellom sluk og membran er et kritisk punkt i våtrom. Med alder over 20 år vurderes risiko for redusert funksjon som økende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved svikt i membran eller tilkobling mot sluk kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjon og medføre skjulte skader. Rehabilitering må påregnes på sikt.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne med glassdører.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er utført som prefabrikkert baderomskabin.

Fuktsøk gir utslag nær sluk, mens det ikke er registrert utslag rett utenfor slukområdet.

Manglende hulltaking medfører begrenset kontroll av konstruksjonen bak og under kabinen. Fuktslag nær sluk kan være normalt som følge av bruk. At det ikke registreres utslag utenfor sluksonen indikerer ikke spredt fukt på måletidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes.

Prefabrikkerte baderomskabiner har normalt en forventet levetid på 20–30 år, jf. Byggforsk 700.320 . Med høy alder vurderes gjenværende levetid som begrenset.

Ved eventuell svikt i sluk eller tilkoblinger kan lekkasjer oppstå uten at dette oppdages tidlig, da konstruksjonen er lukket. Rehabilitering må påregnes på sikt.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter som er fornyet i 2023. Laminat benkeplate er fra 2023. Det er nedfelt vask med ettgrep blandebatteri. Av hvitevarer er det mikroovn, komfyr, platetopp, kjøll/frys og frittstående oppvaskmaskin. Det er fliser over benk og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er etablert belysning under overskap samt uttak for strøm over benk.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er i hovedsak utført med plastrør, med kobberør under vask. Det er vannfordeler skap på bad med stengeventiler. Det var ikke mulig å stenge ventilen for kaldtvann, da denne fremstod slitt og vanskelig å vri.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stengeventil som er hard å betjene innebærer redusert sikkerhet ved behov for rask avstenging av vann. Det anbefales å bytte eksisterende ventiler til moderne kuleventiler som er enklere å operere.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende mulighet for rask avstenging av vann kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje. Utskifting av stenge ventiler anbefales.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegg. Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Løsningen med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk er en vanlig ventilasjonsform i boliger. Forutsetningen for tilfredsstillende funksjon er at tilluftsventiler holdes åpne og at avtrekksvifter fungerer som forutsatt. Det er ikke foretatt måling av luftmengder på befaringdagen.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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.*

Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse. Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2001**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget. Vurderingen bør omfatte anleggets alder, synlig tilstand og omfang, samt en helhetsvurdering av eventuell risiko for liv og helse. Det anbefales at kontrollen utføres av registrert elektroinstallatør, og at det vurderes å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avklare anleggets tilstand og sikkerhetsnivå.**

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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



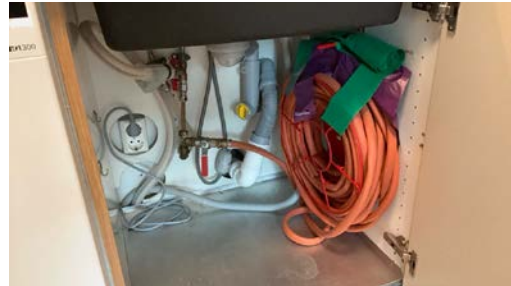
**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# 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

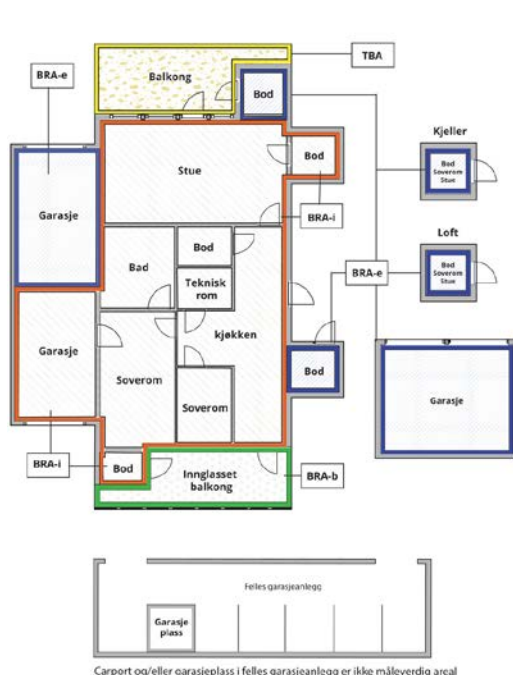
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	3		88	33
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>3</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang	Bod	

### Kommentar

Boligen disponerer har bod ved inngangsparti. Bodene er målt til ca 3,5 m<sup>2</sup>.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheden innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheden, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Matias Utnem Borettslaget Lunden 28 30	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	447		0	2909.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lunden 30

### Hjemmelshaver

Borettslaget Lunden 28 30

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
981509730			Moe Espen, Hafslund Sanne Møller

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

19

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet

Beliggenhet i Lunden Hageby.

Lunden Hageby er oppført rundt en frodig parkmessig grønn lunge og fremstår som et rolig område.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger/ allmenn. formål i henhold til reguleringsplan S-3706 datert 17.02.1999 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utkast

Det foreligger planprogram for Vollebekk som legger til rette for at Vollebekk utvikles til et tett og mangfoldig byområde med blandet arealbruk. Oslo kommune ønsker å utvikle Vollebekk til et aktivt og mangfoldig byområde med parker og friområder. Planprogrammet ligger til grunn for videre planarbeid i området. Det vil bli fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Byggeaktivitet i området må påregnes i årene fremover.

Tomten i Vollebekkveien 2 er omregulert fra næring til boliger. Her er det planer om bygging av ca. 240 boliger. Saksnummer 202016261.

Det pågår bygging av boliger i Vollebekkveien 4. Saksnummer 201806974.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 62 C og D, saksnummer 201706524.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 31, saksnummer 201818294.

Det foreligger en regulerings sak med saksnummer 201619425 hos Plan- og bygningsetaten. Denne omhandler i hovedsak Brobekkveien, vedr. opparbeidelse av vei, fortau og sykkelvei. Saken omhandler også Vollebekkveien, som strekker seg mellom Brobekkveien og Lunden.

Det foreligger en regulerings sak med saksnummer 201909592. Denne omhandler Hans Møller Gasmanns vei 3, med bestilling av oppstartsmøte for boliger.

Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten har varslet oppstart av planarbeid for nye vannanlegg i bydelene Alna, Bjerke, Nordre Aker og Sagene. Formålet er å føre rent vann i tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og i en tunnel fra vannbehandlingsanlegget på Oset (Kjelsås) til Disen. Lunden ligger innenfor planområdet. Planlagt oppstart er foreløpig satt til 2022, med ferdigstillelse 2028. For mer informasjon se <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ny-vannforsyning-stamnett/>.

### Om tomten

Tomten

Eiet tomt på 2.395 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

### Annet

Byggemåte

Boligblokk over 5.etasjer. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasade med stående og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med kikkehull. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad. Felles varmtvann. Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp og heis.

Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Espen Moe

Sanne Møller Hafslund

---

## Boligen

Lunden 30  
0598 OSLO

0301-88/447/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

To hakk i topplaget på to ulike fliser. Det er på størrelse med et lite fyrstikkhode.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny vask

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Hjørnebalkong har litt skjevt underlag. Denne er planlagt fornyet i regi av borettslaget, slik som utenfor kjøkkenet, med nytt underlag og veggplater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Ja



Det ble funnet råte i kledning på yttervegg i 2023. Dette medførte at all ytterkledning og isolasjon ble lagt ny rundt hele blokka. Dette er grunnen til fellesgjelden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Oslo entreprenørbedrift AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av all isolasjon, vegg og ytterkledning rundt hele fasaden.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** HerjedalsKjøkken

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av rør under vask kjøkken

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Radiator i gang blir ikke like varm som de andre radiatorene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Demonterte ledning fra markise ut mot veien. Den ligger bak vinduskarmen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave ved overtakelse i 2021.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Lunden 30 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 105 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚇 Vollebekk Linje 4, 5	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 🚶 0.3 km
🚆 Alna stasjon Linje L1	13 min 🚶 1.2 km
🚆 Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 🚶 3.7 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 9 km

## Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 🚶 0.6 km
Kuben videregående skole	20 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

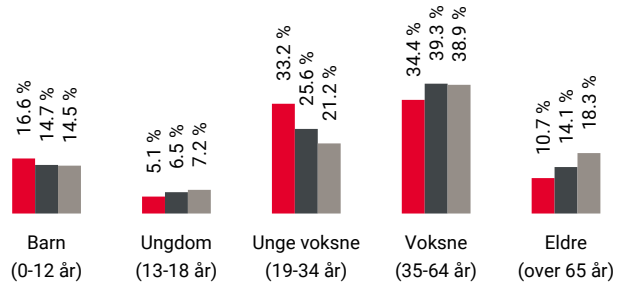
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	3 min 🚶 0.2 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 0.3 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare


Kiwi Brobekk	6 min 🚶
Rema 1000 Vollebekk	6 min 🚶





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 85/100

## Sport

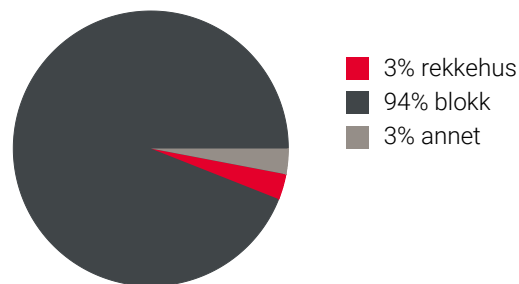
 Vollebekkveien skole 4 min   
Ballspill, friidrett 0.3 km

 Linderud idrettsplass 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.5 km

 SATS Linderud 14 min 

 Feel24 Økern Brobekk 16 min 

## Boligmasse



«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

Sitat fra en lokalkjent

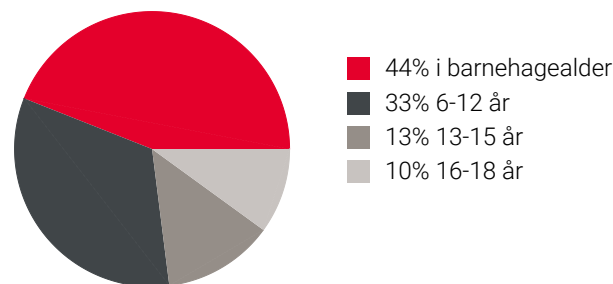


## Varer/Tjenester

 Linderud Senter 14 min 

 Vitusapotek Vollebekk 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

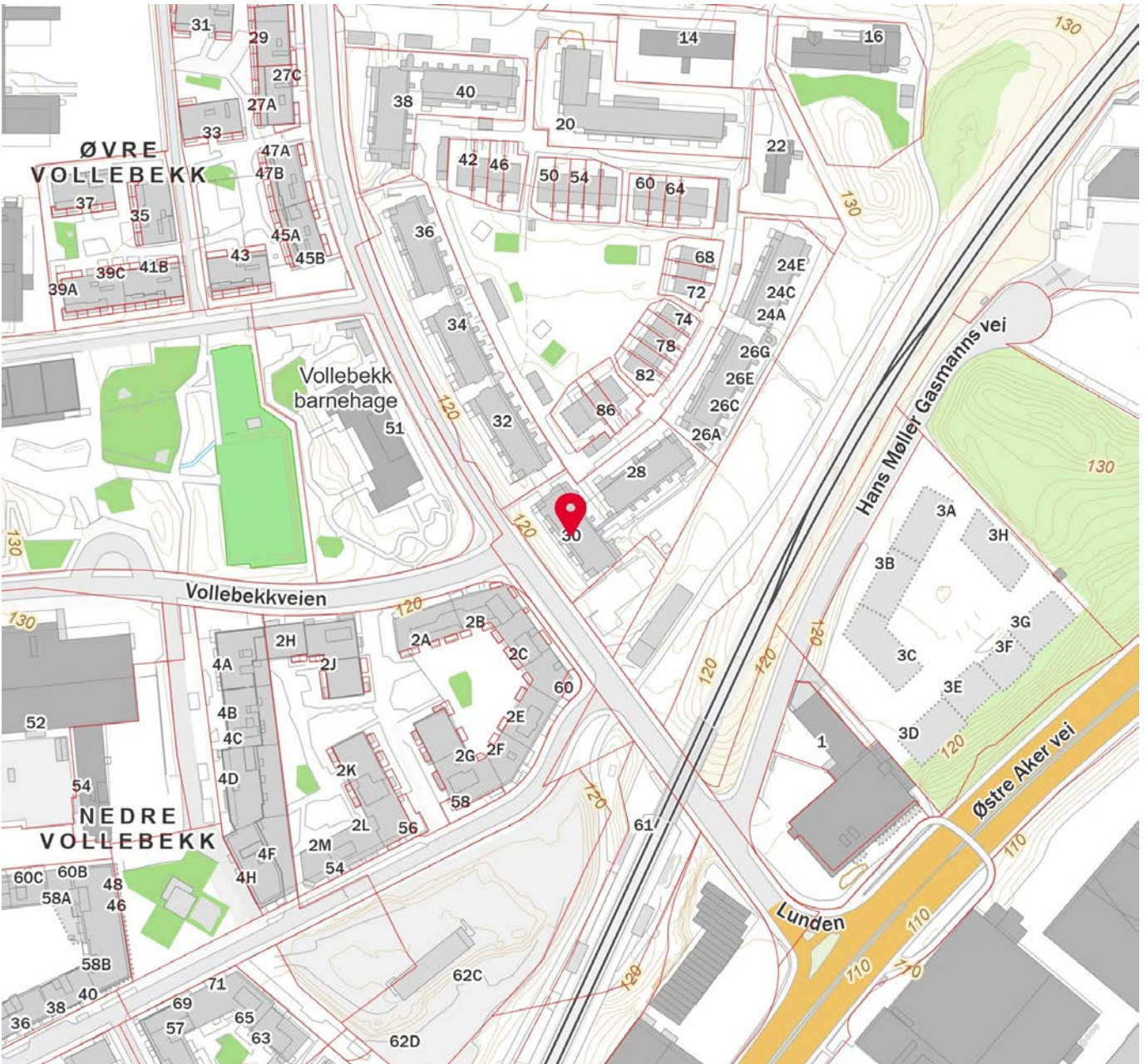


0% 47%

 Vollebekk  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Lunden 30  
0598 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre