

A photograph taken from a balcony looking out over a residential area. The balcony has a white railing and a brick wall on the left. In the foreground, a black wicker chair is partially visible. The view shows several red brick apartment buildings, a green lawn, trees, and a parking lot under a bright blue sky with white clouds.

aktiv.

Linderudveien 13, 0594 OSLO

**Lys 3(4)-roms toppleilighet -
Vestvendt balkong på 5 m² -
Parkering m/ EL-lader - Vv. og
Fyring inkl. - God beliggenhet**



Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 124 899,-
Omkostn.: Kr 116 950,-
Total ink omk.: Kr 4 741 849,-
Felleskostn.: Kr 5 794,-
Selger: Zoran Bozickovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 60901.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 284
Snr. 72
Oppdragsnr.: 1006250122

Lys 3(4)-roms toppleilighet - Vestvendt balkong på 5 m² - Parkering m/ EL-lader - Vv. og Fyring inkl. - God

Velkommen til Linderudveien 13 – en attraktiv adresse i et veletablert boligområde i bydel Bjerke på Linderud. Boligen ligger i et rolig og familievennlig strøk med en blindvei som gir minimalt med gjennomgangstrafikk. Den ligger omgitt av grønne, velstelte uteområder og lekeplasser, egnet for både barn og voksne.

Kort om boligen:

- Fantastiske lysforhold fra stue, kjøkken og balkong
- Svært romslig stue med gode innredningsmuligheter
- Separat kjøkken med god skap- og benkeplass
- Flott vestvendt balkong på ca. 5 m²
- Overflateoppusset bad fra 2021
- Parkering og mulighet for EL-billader
- Stille, rolig og særdeles barnevennlig område
- Godt kollektivtilbud i kort gangavstand fra boligen

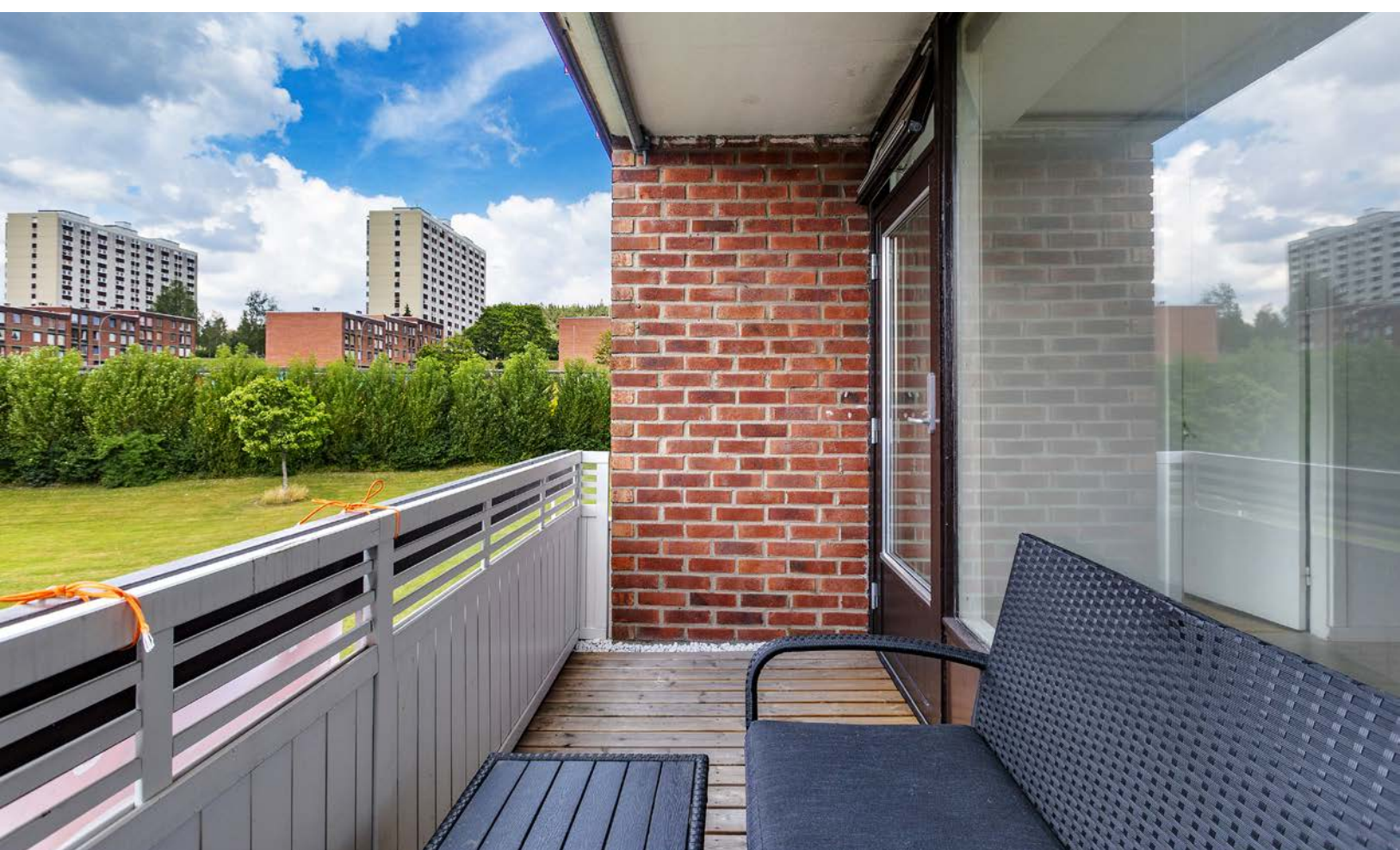


Innhold

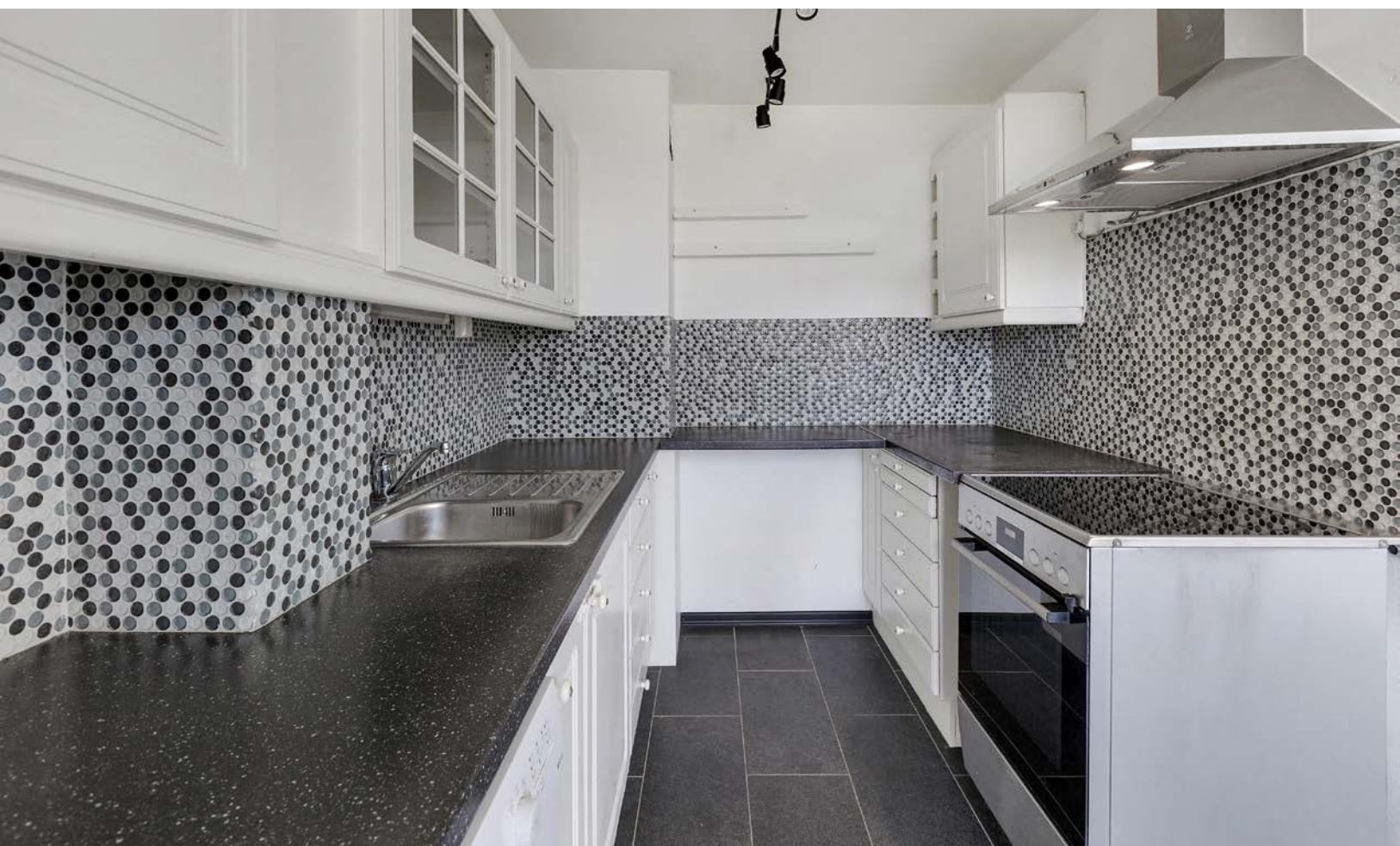
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Nabolagsprofil	39
Andre vedlegg	71
Budskjema	109



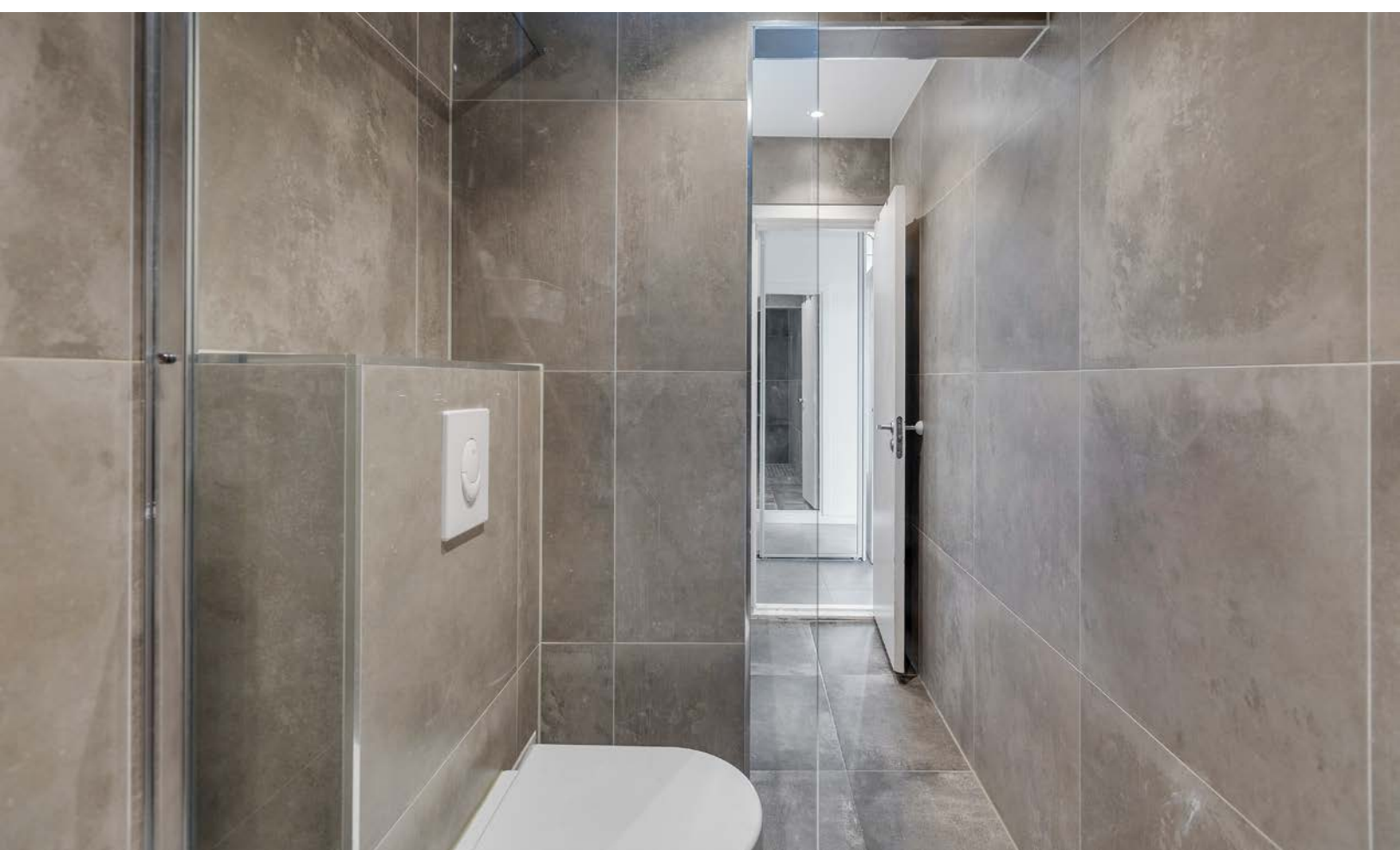






















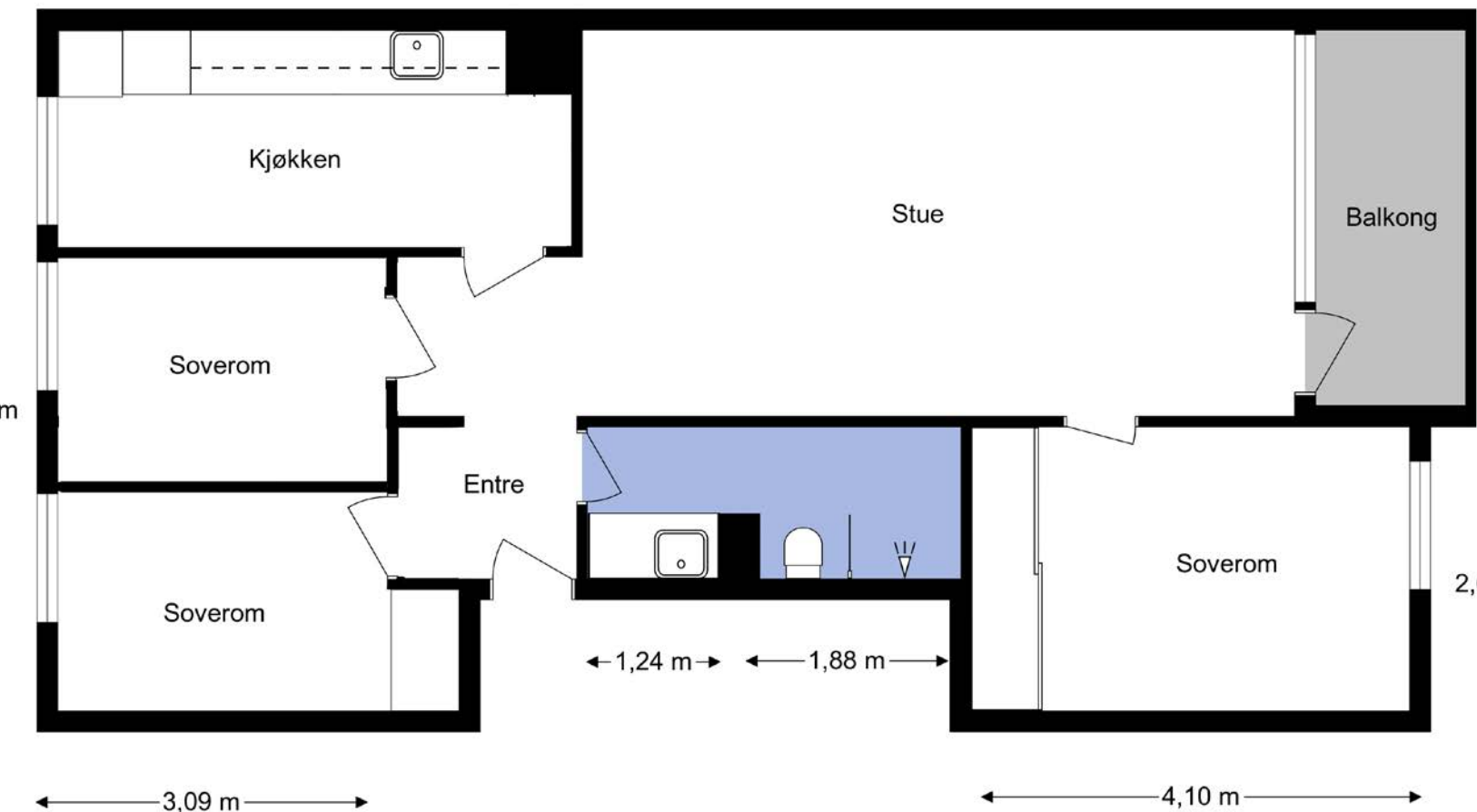


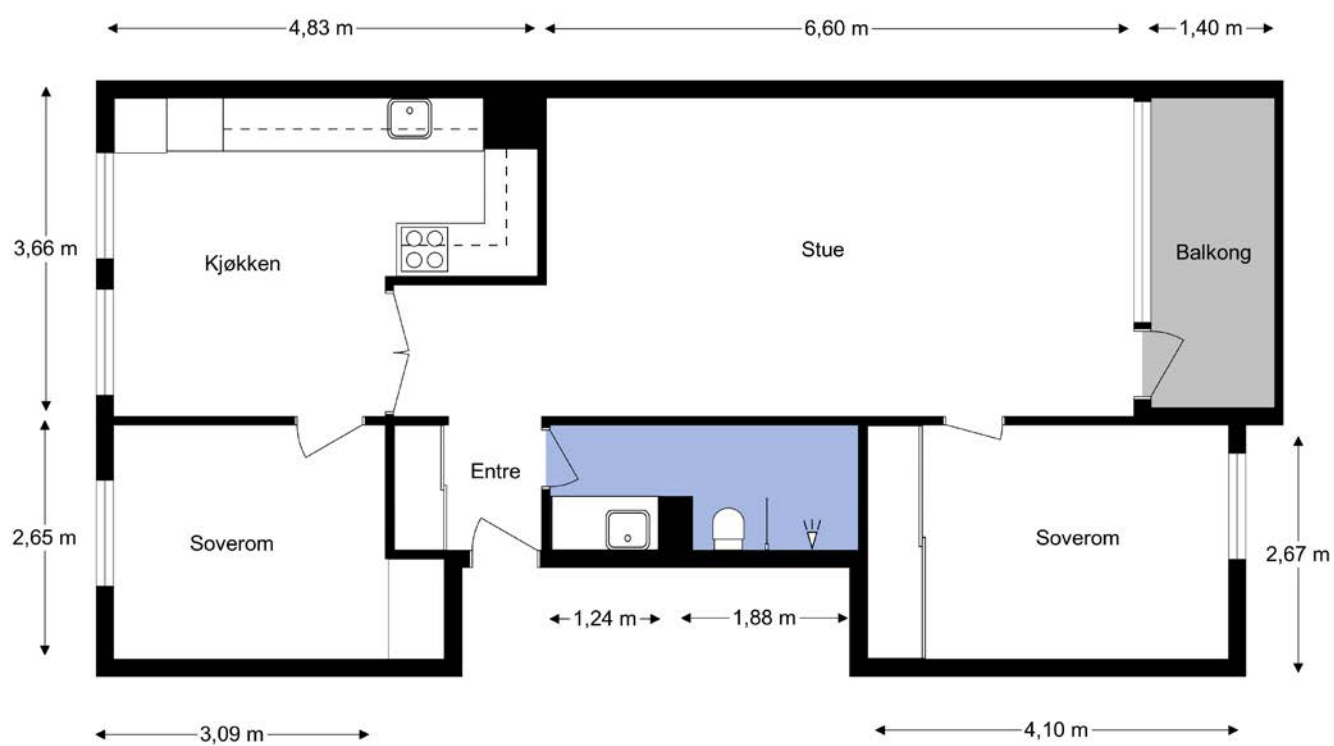




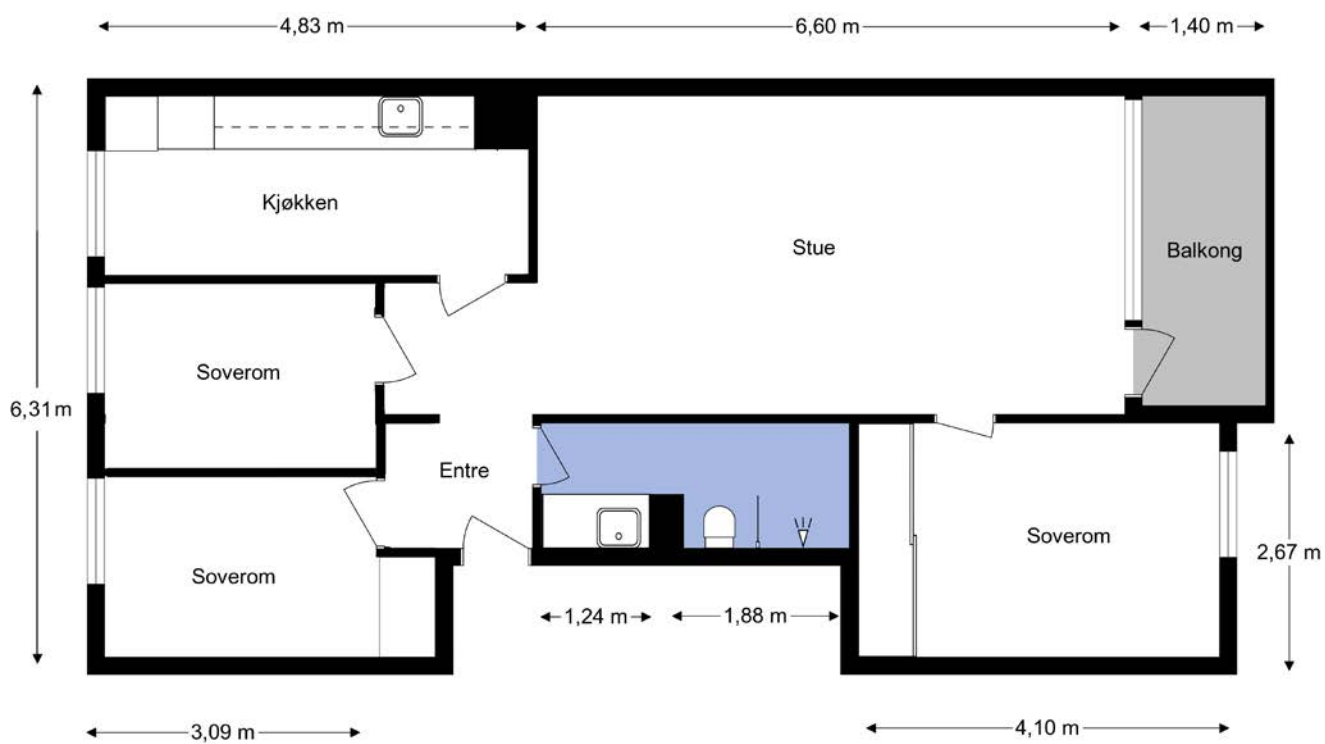


← 4,83 m → ← 6,60 m → ← 1,40 m →





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



ALTERNATIV PLANTEGNING 4-ROMS LEILIGHET

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod og matbod

4. etasje

BRA-i: 72 m² Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2,
Entré, Bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

60901.5 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt plassert på Linderud. Her har man kort gangavstand til det meste av forretninger, servicetilbud, dagligvare, treningstilbud, grøntområder og god offentlig kommunikasjon. Kombinasjonen av fredelige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør denne leiligheten til en populær bolig.

Skoler/Barnehager

Det er kort avstand til skoler i alle trinn, samt flere populære barnehager. Linderud skole har 1. til 10. trinn. Det er heller ikke lange veien til Bjerke vgs. Skolen er tilknyttet store grønt- og idrettsområder samt en flerbrukshall til sin disposisjon i skoletiden. Det

er ca. 20 minutter å gå til Lillomarka, en mulighet som benyttes i undervisningsformål på alle trinn. I nærområdet finner du også en rekke barnehager. Kolåsbakken barnehage ligger ca. 700 m. fra boligen. Det er også godt tilbud av kommunale barnehager som Skrubbelund, Linderudgård, Madamløkken og Sandbakken. I tilknytning til skolen ligger Linderud idrettspark. Idrettslaget tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett, håndball, innebandy og ski. Like ved skolen ligger også Linderud gård, med fantastisk hageanlegg for rekreasjon og nytelse.

Servicetilbud

Nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud. Dine matinnkjøp kan gjøres ved bl.a Coop Mega og Kiwi, som ligger på Linderudsenteret. Det er kort vei til Linderudsenteret fra boligen. Her har du gode servicetilbud som vinmonopol, kaféer, bakeri, spisesteder, kles- og nisjebutikker, apotek, legesenter med mer. Det er treningsenter på Linderud senter og kunstgressbane, ballbinge og klubbhus ved idrettslaget Grei. Få minutter unna med bil finner du også Kalbakken, som har en fin Meny butikk med varmdisk samt en stor Rema 1000. Her er det også 3 timer gratis kundeparkering.

Kollektivtrafikk - tilbud i særklasse

Området har godt med kollektivtilbud både via buss, T-bane og flybuss. Ca. 5 min fra boligen ligger Linderud T-bane, og den tar deg inn til Oslo sentrum på 15 min. Du har også tilgang til nattbuss fra Linderud og inn til Oslo sentrum, så her har du alle muligheter for å utforske et yrende uteliv i Oslo.

Treningsmuligheter

For den aktive er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, sandvolleyball, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Boligen ligger også i nærhet til store rekreasjonsområder med lysløype og tur-/skiterreng i Lillomarka, samt i alpinanlegg i Grefsenkleiva. På Linderudsenter som er innen gangavstand finner du Sats.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja Anything under this section is covered with report created by Glenn Erik Larsen

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av dusj blandebatteri og tilkobling til vann -Montering av

servant og tilkobling til vann og avløp -Montreing

av inbyggningsisterne og wc -Montering av vaskemaskin

Arbeid utført av KURT RØR AS

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

Ja Beskrivelse all issues are tacked with repot from Glenn Erik Larsen

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

Ja Beskrivelse Any moister is tacked with report from Glenn Erik Larsen. Additionally there can be found some condensation in bathroom on the sealing.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2022 Bolig renovated facade but I have no idea about company name or any details can be fetched from Ele Enger

styreleder 95063313

Innhold

Leiligheten befinner seg i byggets 4 .etasje, og inneholder: Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré og Bad.

Med leiligheten følger det en kjellerbod på ca. 5 m2 samt en matbod.

Standard

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Årstall i vinduer fra 1993-94, samt eldre vindu i stue.

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.4,7m².

Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Taket i stue er tilpasset med lyskasser langs vegger.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:

glatte dørblader i malt utførelse.

Det er glassfelt i dørblad mot kjøkken.

Dørblader, dørvidere og karmen,

fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,

veggflater er belagt med fliser.

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Det er på badegulvet målt 36 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket på bad er originalt og av type soilsluk.

Tettesjikt bak fliser er ukjent for takstmann da det ikke er fremlagt noe form for dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Dusj plass med tilhørende garnityr, servant på flislagt benkeplate, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2021

Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:

ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør,
det er montert stoppekraner på vannrør.

Bad:

Åpne kobber/skjulte vannrør til installasjonene.

Stoppekraner er montert på vannrør.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner,
rørstamme til leilighet i eldre soillrør/ plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg

Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med skru/ automatsikringer plassert i felles gang.

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.

Følgende medfølger boligen ved kjøp:
Oppvaskmaskin og komfyr.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021: Badet er overflate oppusset med flis på flis.
Det er fremlagt beskrivelse av el/ rørarbeid.
Arbeid er utført av Kurt Rør AS og Moderne Elektro AS

TV/Internett/Bredbånd

ATMcom A/S har, i tillegg til leveranse av internett, også driftsansvaret for borettslagets interne fibernett, og IOT tjenester.

ATMcom A/S samarbeider med Riks-TV A/S som har egen fiber inn til ATMcom A/S for leveranse av TV-programmene via vårt fibernett.

Parkering

Leiligheten har tilgang til 1 parkeringsplass.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Formuesverdi primær

Kr 1 308 763

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 235 052

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Varmtvann, fjernvarme, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring og m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 794

Andel Fellesgjeld

Kr 124 899

Andel fellesgjeld år

2024

Andel fellesformue

Kr 12 903

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Linderudveien Boligsameie

Om sameiet

Linderudveien Boligsameie består av 312 selveierleiligheter, og er et veldrevet sameie med tilsynelatende høy trivselsfaktor, store grønne fellesområder, et seriøst styre med god kontroll og en stabil økonomi. Sameiets hjemmeside: <https://www.linderudveienboligsameie.no>

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånebeløp: 22 015 871

Låneform: Annuitet

Rentesats: 6,840%

Effektiv rente: 7,060%

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 17 år 3 mnd

Innfrielses dato: 30.04.2041

Første forfall: 29.02.2024

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: 181 438

Terminomk.: 35

Lånebeløp: 11 581 240

Låneform: Annuitet

Rentesats: 6,840%

Effektiv rente: 7,060%

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 23 år 4 mnd

Innfrielses dato: 30.05.2047

Første forfall: 29.02.2024

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: 82 894

Terminomk.: 35

Lånebeløp: 5 466 399

Låneform: Annuitet

Rentesats: 6,840%

Effektiv rente: 7,070%

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 14 år 4 mnd

Innfrielses dato: 30.05.2038

Første forfall: 29.02.2024

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: 49 952

Terminomk.: 35

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Før man går til anskaffelse av dyr skal styrets godkjennelse foreligge.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 284, seksjonsnummer 72 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1965/3619-1/105 15.03.1965 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1965/13639-1/105 04.11.1965 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

2014/1098238-1/200 12.12.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING

Korrekt dokumentdato 04.10.1965

1966/10285-1/105 21.07.1966 BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.07.2025 16:31 – Sist oppdatert 07.07.2025

16:30

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811

714) Side 1 av 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1967/11471-1/105 31.08.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1970/12046-2/105 11.07.1970 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 282

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1971/5099-2/105 18.03.1971 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 282

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1975/15533-1/105 22.08.1975 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 284

1983/19576-143/105 07.07.1983 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/21165-1/105 29.04.1991 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: LINDERUD IDRETTSKLAG.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Nabolag III Byggeområde for bolig. Vedt. 20.10.65 (S-945)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

124 899 (Andel av fellesgjeld)

4 624 899 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

115 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

116 950 (Omkostninger totalt)

127 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 741 849 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 752 749 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 755 549 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 950

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

17 500 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

22 500 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 3490,- per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 124 335

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistår av

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Theodor August Belle Skaar

Eiendomsmeglerfullmektig

theodor.belle@aktiv.no

Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

28.07.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Linderudveien 13 - Nabolaget Nedre Linderud - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Linderud T Linje 4B, 5B, 60	4 min 0.3 km
Linderud Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.2 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.2 km

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	22 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 0.5 km
Kuben videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

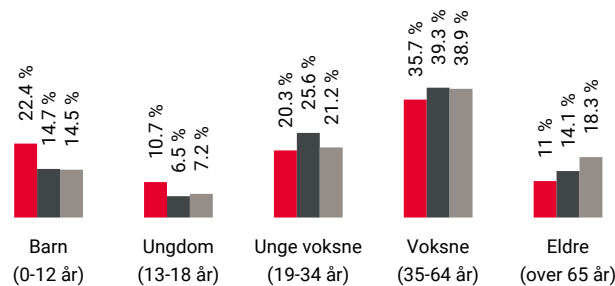
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Linderud	966	369
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Veitvet	7 min
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



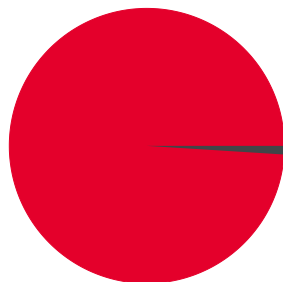
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Linderud idrettsplass	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km	
⚽ Veitvet idrettsanlegg	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.7 km	
🏊 Fitness24Seven Veitvet	7 min	🚶
🏊 SATS Linderud	11 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Fantastisk område som er ganske koselig og trivelig for alle som ønsker ro og stillhet»

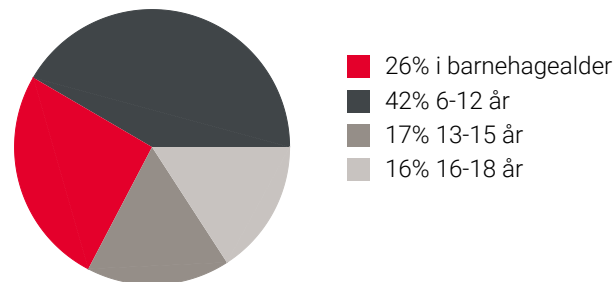
Sitat fra en lokalkjent

“

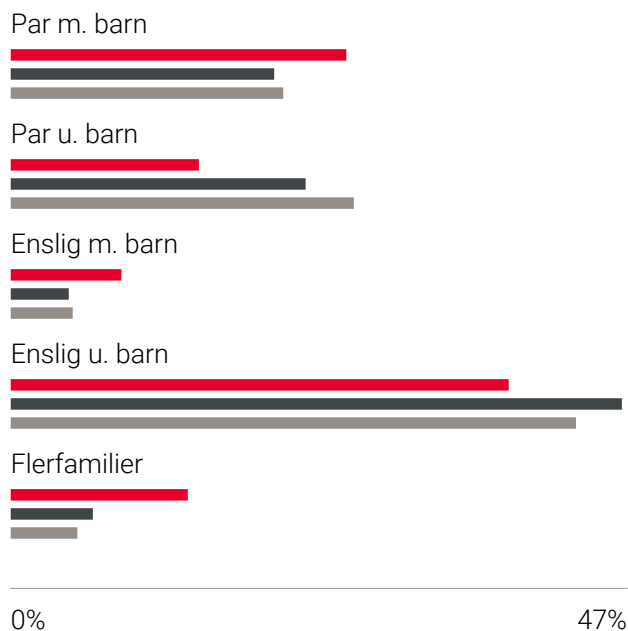
Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret	7 min	🚶
📦 Vitusapotek Veitvet	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



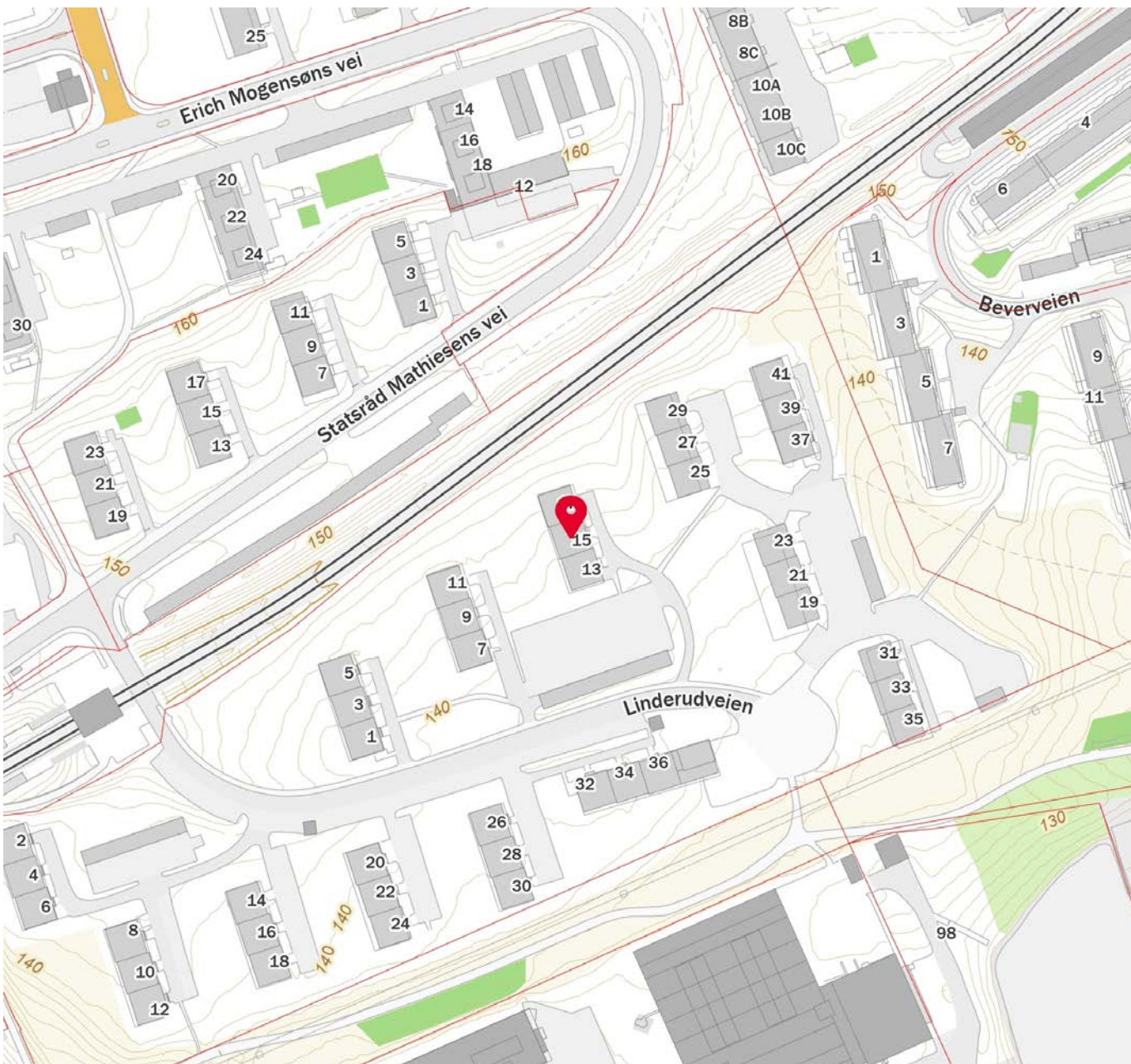
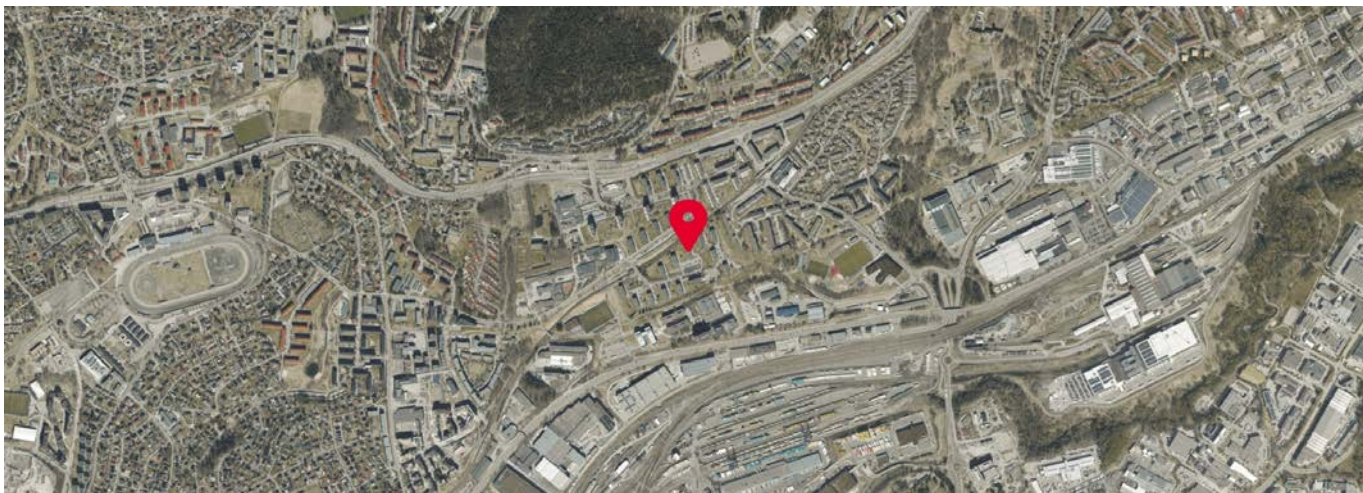
Familiesammensetning



■ Nedre Linderud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

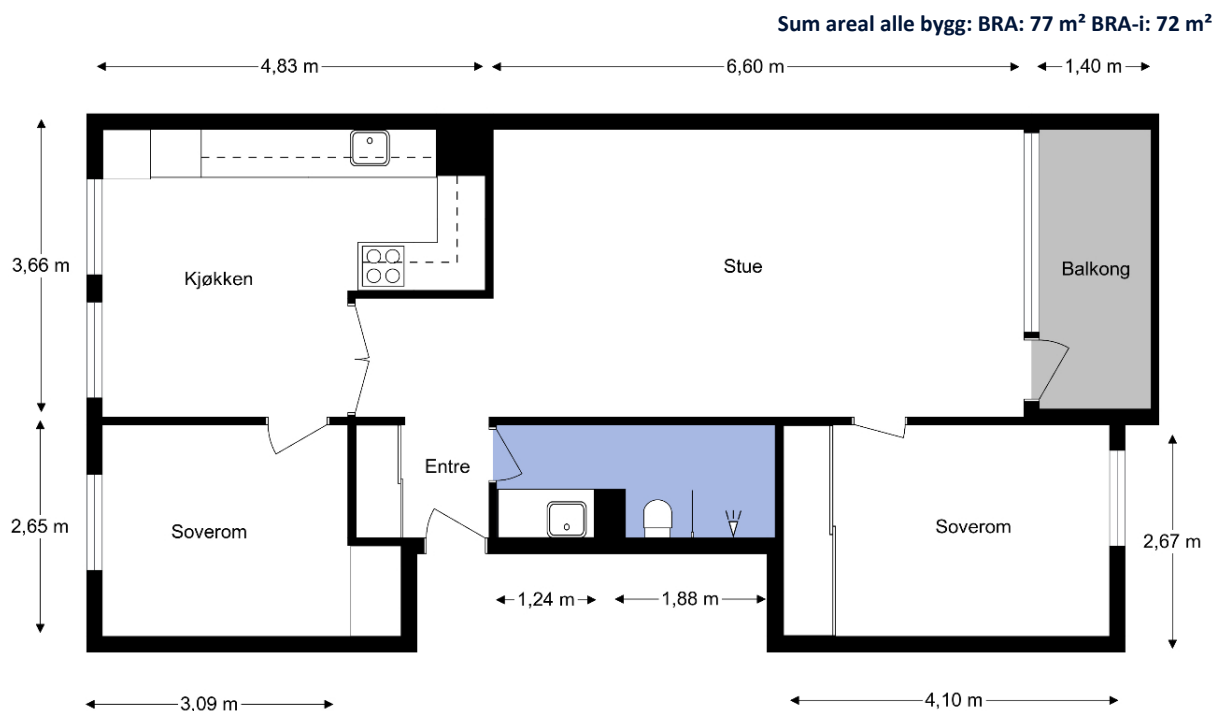


Tilstandsrapport

📍 Linderudveien 13, 0594 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 284, snr. 72



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 26.07.2025

Oppdragsnr.: 11838-25190

Referansenummer: EO1174

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

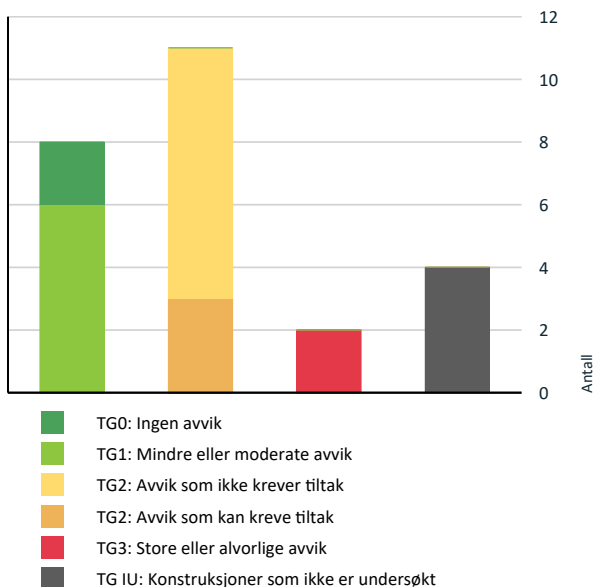
Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige vaskerommet er innlemmet i badet.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

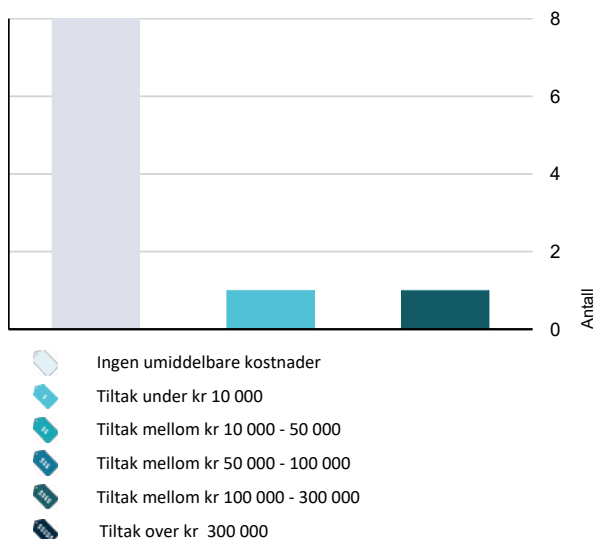
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Lindebergveien 13. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Tilbygg / modernisering

2021	Bad	Badet er overflate oppusset med flis på flis. Det er fremlagt beskrivelse av el/ rørarbeid. Arbeid er utført av Kurt Rør AS og Moderne Elektro AS
------	-----	---

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Årstall i vinduer fra 1993-94, samt eldre vindu i stue.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 4,7m². Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,91m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Taket i stue er tilpasset med lyskasser langs vegger.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe glipper i skjøter av laminat, samt glipper mot vegger.
Det er sprekkdannelse i vegg på soverom og under vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

Tilstandsrapport



Sprekke i vegg på soverom



Glippe i laminat på soverom



Glippe mot vegg på soverom

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 20mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblad mot kjøkken.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er overflate oppusset etter 2021 med fliser på gulv og vegg, samt senket tak med innfelte lys.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type/ utførelse av tettesjikt, sluket er originalt av støpejern.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 36 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket på bad er originalt og av type soilsluk.
Tettesjikt bak fliser er ukjent for takstmann da det ikke er fremlagt noe form for dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er observert større rustdannelser i originalt sluk.

Rust i soilsluk kan skyldes flere faktorer, som vannets kjemiske sammensetning, rørenes materiale og alder, samt temperatur- og trykkforhold.

Rust er et resultat av oksidering, hvor jern reagerer med oksygen og fuktighet.

Eldre rør, spesielt de av jern eller stål, er mer utsatt.

Rust kan svekke rørene og føre til lekkasjer eller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Originalt sluk på bad plassert i dusjnise.

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Dusjplass med tilhørende garnityr, servant på flislagt benkeplate, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:

Tilstandsrapport

ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk
av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.
Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.
Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

det er observert svelling og avskalling på fronter.
Enkelte hengsler på dører er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ut i fra alder på innredning, bør det på
beregnes oppgradering innen rimelig tid.
Dette begrunnes med slitasje på hengsler,
og skinner til skuffer, samt fronter med avskalling/ svelling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberør,
det er montert stoppekraner på vannrør.

Bad:

Åpne kobber/skjulte vannrør til installasjonene.
Stoppekraner er montert på vannrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom og på kjøkken er vurdert til å ha en alder,
som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om
risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,
usikker rest levetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det drypper vann fra dusjbatteri på bad, som ikke lar seg stenge.
Takstmann måtte stenge stoppekraner på bad for å lukke vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel på kjøkken og dusjbatter bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning,
men det anbefales å montere Waterguard som sikkerhet for vannrør på kjøkken.



Eldre kobberør på kjøkken med stoppekraner

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør/ plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.



Rørstamme på kjøkken i eldre plastrør

❗ TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

❗ TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på anlegget,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes,
da unnlatelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befar av Takstmann.

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.

Tilstandsgraden 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med skru/automatsikringer plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Badet ble oppusset i 2021 av Moderne Elektro AS,
det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.**

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent **Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.**

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

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

**TG3 settes ut i fra løs stikkontakt på kjøkken,
samt ledning til komfyrstikk som mangler isolering.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget,
samt eldre skrusikringer i sikringsskap.**

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap med skru/automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	72			72	5
Kjellerbod		5		5	
SUM	72	5			5
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en matbod og en kjellerbod på 5,1m².

Bod er merket med nr.72.

Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,7 m² og er avrundet til 5 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige vaskerommet er innlemmet i badet.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	284		72	60900 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Linderudveien 13

Hjemmelshaver

Bozickovic Zoran

Boligselskap

Linderudveien
Boligsameie

Eierandel

83 / 25727

Forretningsfører

SR Nordberg Eiendom AS

Organisasjonsnr

971285885

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller, en matbod, samt oppstillingsplass med abonnement for el-bil.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura Kurt Rør As	26.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	26.07.2025		Gjennomgått	9	Nei
Samsvarserklæring Kurt Rør AS	26.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250122	
Selger 1 navn	
Zoran Bozickovic	
Gateadresse	
Linderudveien 13	
Poststed	Postnr
OSLO	0594
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	NITO innboforsikring hjem

Document reference: 1006250122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anything under this section is covered with report created by Glenn Erik Larsen

Initialer selger: ZB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av dusj blandebatteri og tilkobling til vann -Montering av servant og tilkobling til vann og avløp -Montreing av inbyggningsisterne og wc -Montering av vaskemaskin

Arbeid utført av

KURT RØR AS

Filer

[Faktura2100.pdf](#)

[Faktura-100203676.pdf](#)

[Samsvarserklæring Mobtel Linderudveien 13.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

all issues are tacked with repot from Glenn Erik Larsen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Any moister is tacked with report from Glenn Erik Larsen. Additionally there can be found some condensation in bathroom on the sealing.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022 Bolig renovated facade but I have no idea about company name or any details can be fetched from Ele Enger styreleder 95063313

Arbeid utført av

/

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250122

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zoran Bozickovic	c006a846e284475dbf0d 4d2daa4ff94143710206	27.07.2025 22:05:54 UTC	Signer authenticated by One time code

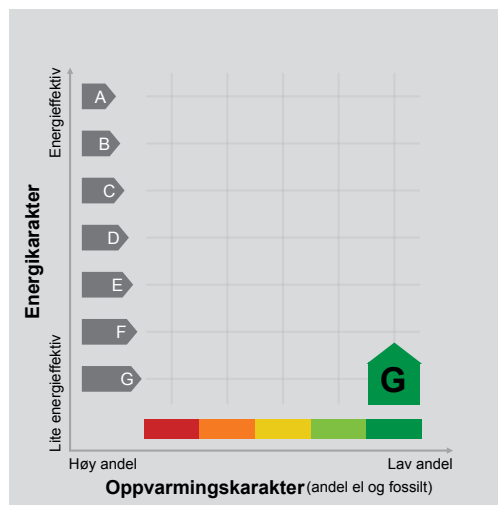
Document reference: 1006250122

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

ENERGIATTEST



Adresse	Linderudveien 13
Postnummer	0594
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	284
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80221460
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-148474
Dato	27.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Linderudveien Boligsameie

Til seksjonseierne

INNKALLING

til ordinært sameiermøte 2025

27. mars 2025 i kl. 18:00

Møtested: Linderud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering av årsmøte
2. Årsberetning for 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025
5. Forslag
 - 5.1 Utvidelse av eksisterende og nytt punkt i husordensregler
 - 5.2 Nytt punkt i vedtekter / Vedtakskrav: 2/3- flertall
6. Orienteringspunkt balkonger.
7. Valg av nytt styre
8. Valg av valgkomite

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2024
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- revisjonsberetning
- regnskap Linderud Fellesstyre (til informasjon)

Beskrivelse til møtelokalet



HUSK Å BETALE PARKERINSAVGIFT HVIS DERE KOMMER KJØRENDE MED BIL.

Sak 1 Konstituering av Årsmøtet

- a) Innkalling og sakliste
Forslag til vedtak: Innkalling og sakliste godkjennes

Sak 2 Styrets årsberetning til årsmøtet i Linderudveien Boligsameie 2024.

Det vises til vedlegg A. I vedlegget fremkommer styrets årsberetning.

Forslag til vedtak: Årsberetning for 2024 godkjennes

Sak 3 Regnskap for 2024

Det vises til vedlegg B. I vedlegget frem kommer kolonne for regnskap 2024. Det vises også til noter for regnskap 2024.

Forslag til vedtak: Regnskap for 2024 godkjennes

Sak 4 Budsjett 2025

Det vises til vedlegg B. I vedlegget fremkommer egen kolonne for budsjett 2025.

Sameiets økonomi.

Årsresultatet for 2024 ble kr. -2.889.946 mot budsjett kr. -5.255.000. Vi brukte egenkapitalen og penger fra vedlikeholdsfondet for å dekke opp dette underskuddet. Underskuddet skyldtes renteutgifter til lån og utvendig rehabiliteringsprosjekt, samt nye fiberterminaler.

Vi setter av i kr. 1.047 000,- pr. år i fast avsetning til vedlikeholdsfond. Styret mener at dette er viktig, slik at sameiet får bygget opp egenkapital til fremtidige vedlikeholdskostnader som vil komme.

Pr. 31.12.2024 har vi kr. 3.757 085 i fondet.

Med bakgrunn i en generell prisøkning bl.a. renovasjon 4%, vann 30% og avløp 6%. satte vi opp husleiene fra 1. januar 2025 med 10%, informert om i nytt fra styret des. 2024.

Fjernvarmen, regjeringen har lovet at strømstøtte ordningen vil bli videreført dette året også pga. økte energiutgifter. Vi setter av kr. 6.000.000 til fjernvarme under driftskostnader for budsjett 2025. Vi landet på kr. 5.011 341 i fjor.

Rett bygg AS ble ferdige med de 3 siste blokkene Lvn. 2-4-6, 8-10-12 og 14-16-18 uke 28 i fjor. Vi avholdt jevnlig møter i forbindelse med plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på arbeidsplassen ifølge SHA plan. Rett Bygg AS har lovet å gjøre ferdig avvikene i mars 2025 i forbindelse med det utvendige rehabiliteringsprosjektet. Malingsmangler blir tatt i april/mai.

Vinduer er eiers ansvar, men styret er mellomledd mellom Rett Bygg AS og eierne ved bestillingene. Så vi får samlet opp og får en bedre pris. Her vil også avvikene bli utført i mars ifølge Rett Bygg AS for installerte vinduer i 2024.

Innen VVS har vi hatt en del vannlekkasjer via radiatorer og kraner i rørsystemet vårt. Vi bytter da ut til nye ventiler og kraner. Vi gikk litt over her på regnskap 2024 som skyldes hovedsakelig vannlekkasje utvendig Lvn. 31-33-5 og ny hovedpumpe i Lvn. 36. Styret har bestemt å ta kun nødvendige kostnader i 2025 også. For å prøve å bygge opp litt egenkapital.

Budsjett 2025 for sameiet har et forventet årsresultat på pluss kr. 1.109 000

Hva vil skje i styreåret 2025-26.

Følgende prosjekter vil bli gjennomført:

A) Utvendig vedlikehold.

Der Rett Bygg AS har oppdaget råte i vinduer, har vi sendt ut brev til eierne om pålegg å bytte til nye vinduer, slik at evt. vanninntrenging inn i veggen unngås. Det er samlet opp 24 bestillinger på bytte til nye vinduer i løpet av i fjor. Rett bygg AS vil montere dette til våren, når fjernvarmen er stengt av.

Utskifting av gamle vinduer/inngangsdører går på eiers regning som tidligere.

B) Sjekke alle platetopper på tak evt. reparere, rette opp skiferplater oppå piper, legge netting på alle lufteventiler.

Vi har hatt to tilfeller av vannlekkasje Lvn. 5 og 21 fra tak og inn gjennom sprekker i taket inne i leilighetene som skyldes setningsskader. Det startet i fjor i Lvn. 5. Vi fikk skiftet platetoppen oppå taket, som det var hull i. Arbeidet ble utført av Rett Bygg AS. Vannlekkasjen kom igjen i januar 2025 og i Lvn. 21. For å finne årsaken til vanninntrengningen, bestilte vi en vurdering/rapport fra Opak. De kom frem til følgende: Forholdet skyldes at det har kommet vann inn under asfalttekingen og ned på isolasjonen på det oppforede taket. Vannet har trolig funnet vei gjennom utettheter rundt en gjennomføring. Vannet har blitt liggende mellom og inni isolasjonen, for å så bli ført videre ned i betongdekket og ned til leiligheten gjennom mindre riss og sprekker. Utettheten rundt gjennomføringen ble utbedret, men etter utbedringen har det fortsatt kommet vann inn i leiligheten under. Årsaken til dette er trolig at vannet som kom på isolasjonssjiktet ikke har fått tørket ut og trukket ned i betongdekket og videre ned i leiligheten. Vi ble anbefalt å skifte ut den våte isolasjonen over gjeldende leiligheter.

C) Utskifting til ny varmeveksler i Lvn. 23

Dette var nødvendig å skifte, utført uke 7, siden den var dårlig og vi risikerte ned stenging av varmen på vinteren. Lagt inn i budsjettet 2025 vedlikehold VVS ca. kr. 100 000

D) Klipping av alle Lindetrærne

Trærne var ikke klippet på 3 år og krever vedlikehold, dette ble utført av Nordisk Landskap.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 godkjennes

Forslag 5.1 Utvidelse av eksisterende og nytt punkt i husordensregler **Forslagsstiller: Styret**

Etter Eierseksjonsloven tredde i kraft 2018, er det lov å videreføre allerede bestemte praksiser/vedtekter innenfor boligsameiet vårt.
Forslag til endringer er skrevet med rødt.

Pkt. 2 FELLESANLEGG OG FELLESROM

2.1 Bruken av disse

Alle felles anlegg, som vaskeri med maskiner, ruller, tørkeplasser, samt hobbyrom, felles boder mv. benyttes av beboerne i samsvar med gjeldende regler.

Utstyret, - vaske- og tørkerommene rengjøres etter bruk. Vaskenøkkel henges på plass. Tepper uansett størrelse, kan kun vaskes/skylles i kummene i vaskeriet. De kan kun henges over bukkene for tørking. Sluk i kum og gulv må alltid renses for lo etter teppevask etc. Teppene/klær må fjernes, før nestemann skal bruke vaskeriet.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene i forbindelse med næringsvirksomhet.

Vaskemaskinene eller tørkeviftene skal ikke brukes på
lørdager etter kl. 17:00 og søndager, helligdager eller etter kl. 22.00 på hverdager.
Vaskemaskinene er strømløse etter nådd stengetid som nevnt ovenfor.
Barn har kun adgang til vaskerom og kjølerom sammen med voksne.
Når kjelleren forlates, skal kjellerdør låses.
Hver blokk skal ha regler for bruk av hobbyrom, godkjent og underskrevet av styret. I fellesrom er bruk av alkohol forbudt, men dispensasjon kan gis av styret.

2.3 Bort setting av utstyr mv.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker mv. skal bringes i bodene eller på dertil anvist plass.
Barnevogner skal ikke stå innenfor inngangsdøren, men settes inn i boden, ved siden av inngangsdøren. Nøkkel fås kjøpt hos vaktmester. Bodene skal kun brukes til barnevogner og evt. små sykler/sparkesykler.

Trapper og kjellerganger, hobbyrom mv. må ikke benyttes som oppbevaringssted for uvedkommende gjenstander eller avfall f.eks. sko, støvler, sko stativ, hyller, søppelposer, store tepper osv.
Rømningsveier skal være frie.

2.5 Ringeklokken utenfor døren inn til leiligheten.

Ringeklokken utenfor døren skal være i orden og virke. **Det prioriteres at løsningen med den originale trykknappen benyttes videre. Ved feil, ta kontakt med vaktmester.**

3.1 Lufting og banking mv.

Lufting av tøy/klær og/eller banking av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vindu eller utenfor balkong er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på dertil anvist sted.

Det er ikke tillatt å henge tøy på utsiden av verandaplanken eller balkongen, slik at det er synlig fra vei/gata. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk på klessnor, festet i høyde over verandakanten.

Løse gjenstander må ikke plasseres på toppen av verandakanten.

Skap, hyller som står plassert på balkongen og er høyere enn verandaplanken, er ikke tillatt. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene og ikke gjennom entrédør mot oppgang.

5.1 Produsere mat til næringsvirksomhet.

Det er ikke tillatt å produsere mat, i forbindelse med næringsvirksomhet.

Forslag til vedtak: De foreslåtte utvidelsene og nytt punkt godkjennes.

Sak 5

Forslag

Forslag 5.2

Nytt punkt i vedtekter / vedtakskrav 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

6 Vedlikehold, reparasjon og utskifting mv.

6.10 Sikringsskap

Sikringsskap skal være lukket og låst. Det er eiers plikt å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av el- anlegget.

Forslag til vedtak: Det foreslåtte punktet godkjennes.

6. Orienteringspunkt balkonger

Opak og Arkitektene AS ble engasjert av styret i februar 2024 for å hjelpe oss med å søke plan- og bygningsetaten PBE, om mulighet for utvidelse av balkongene. Ref. til dybdeundersøkelsen som vi fikk oversendt juni 2023. Se også årsrapporten 2024. Det forventes at saken blir behandlet av plan og bygningsetaten dette året. Vi kommer tilbake med info, så fort saken er behandlet.

Sak 7 Valg av styre i Linderudveien boligsameie

Valgkomiteen som består av Einar Berg, Johnny Pettersen og Eli Nordheim innstiller på følgende:

- Styreleder: Eli Enger Linderudveien 1
- Nestleder: Bjørn Bakken Linderudveien 7
- Styremedlem : Emil Chr. Thue Linderudveien 35
- Styremedlem: Rolf Erik Engebakken Linderudveien 32
- Styremedlem: Lasse Figved Linderudveien 24

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjennes

Sak 8 Valg av valgkomite

Styrets forslag til valgkomite:

Formann:	Einar Berg	Linderudveien 5
Medlem:	Johnny Pettersen	Linderudveien 18
Medlem:	Eli Nordheim	Linderudveien 24

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Styrets årsberetning Linderudveien boligsameie

1. Styrets sammensetning og aktivitet

Styret har hatt følgende medlemmer: Eli Enger (Styreleder), Bjørn Bakken (Nestleder), Emil Thue (Styremedlem), Lasse Figved (Styremedlem) og Rolf Engebakken (Styremedlem).

Styret har holdt sine månedlige styremøter 8 stk. samt møter med prosjekt-relaterte firmaer. Hallgeir, vaktmester og styreleder hadde oppstartsmøte med Rett Bygg AS tirsdag 27. februar for de 3 siste blokkene, og byggherremøter og befaringer 2. mai, 7. juni, 2. juli og 27. august, 8. oktober og 12. desember.

Styret hadde møte med blokk kontaktene tirsdag 26. november hvor StorOslo, (det er de som skal bygge ut leiligheter i Østre Aker vei 90-92) var invitert.

2. Et tilbakeblikk på aktiviteter og prosjekter som er gjennomført innen sameiet i 2024.

Sameiets økonomi

Årsresultatet for 2024 ble kr. -2.889.946 mot et budsjett på kr. -5.255.000. Vi brukte egenkapitalen og penger fra vedlikeholdsfondet for å dekke opp dette underskuddet. Underskuddet skyldtes renteutgifter til lån og utvendig rehabiliteringsprosjekt, samt nye fiberterminaler.

Vi setter av kr. 1.047.000,- i fast avsetning til vedlikeholdsfond. Styret mener at dette er viktig, slik at sameiet får bygget opp egenkapital til fremtidige vedlikeholdskostnader som vil komme. Pr. 31.12.2024 har vi kr. 3.757.085 i fondet.

Vi leverer et positivt driftsresultat i 2024 til tross generelt økte utgifter.

Vi ligger kr. 988.659 under budsjett på fjernvarme, dette grunnet lavere strømpriser siste halvår.

Vi fikk utbetalt kr. 91.815,- i kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring i 2024 for året 2023.

Grunnet økte kostnader på rehabiliteringsprosjektet, ble styret enige om å bare gjøre helt nødvendige vedlikehold/reparasjoner i 2024.

Sameiets prosjekter

Siden det ikke fantes nye deler til fiberterminalene vi hadde, valgte styret å kjøpe nye fra ATM Com AS. Demontering av gammel mediekonverter, montering av ny ONT rengjøring av eksisterende ODF samt kontroll med mikroskop og patching i leilighet. Felleshastigheten med nytt utstyr vil være 2500Mbps. Info om oppstart og gjennomføring ble sendt ut til beboeren/eiere i begynnelsen av januar. Netconnect Norge AS, via ATM Com startet opp i slutten av januar og ble ferdig 18. februar 2024.

Ang. radonmålinger. Vi tok hurtig måling i vaktmesterkontoret og møterommet til styret i 2023. I kjelleren i vaktmesterkontoret lå verdien på 250 Bq/m³ og i møterommet, kjeller Lvn. 5 på 340 Bq/m.

Vi tok en ny langtidsmåling der i november til februar i 2024. Vaktmesterkontoret ble verdien målt til 150 Bq/m³. Tiltaksgrense for oppholdsrom er 100 Bq/m³. Anbefalte radonreducerende tiltak anbefales så snart som mulig. Hallgeir skal sjekke priser på evt. sette inn lufteluker eller et vindu som vil hjelpe. I møterommet, Lvn. 5 lå verdien på 300 Bq/m³. Siden vi ikke oppholder oss der over lengre tid, skulle det holde å lufte, sette opp gjennomtrekk i forkant og under oppholdet.

Vi har hatt problemer med rotter i kjelleren i Lvn. 25-27-29 siden sommeren 2023. Anticimex ble kontaktet sommeren 2023 og feller ble satt opp. Men vi ble ikke kvitt dem, og det ble oppdaget angrep inne i to boder i Lvn. 29, juni 2024. Vi meldte inn saken til vår forsikring og Rentokil kom på befarings. Vi sendte ut skriv til beboere/eiere at de måtte åpne sine boder. Rentokil, sammen med vaktmester sjekket en del boder og kjelleren for å finne ut hvor rottene kom inn. Det ble oppdaget et hull, hvor de kan ha kommet inn, dette ble tettet. På bakgrunn av angrep i flere boder, ble det bestemt å leie inn containere, hvor vi sendte ut info til alle beboerne om at alle måtte rydde/kaste det som rottene kunne spise/bo i osv. i sine boder. For å prøve å tette alle mulige innganger for rottene, har vaktmester limt på en plast plate som han lagde små luftehull i, på alle de runde luftehullene fra utsiden og inn til kjellerne, 2 stk. pr. blokk tot. 26 stk. Han har i tillegg satt på en ekstra ventil utenfor de org. ventilene for denne blokken Lvn. 25-27-29.

Bunnledning i Lvn. 26 kjøkkenside måtte skiftes i uke 9 og 10, her var det 15 cm hull på røret. (Bunnledning i Lvn. 24 kjøkkenside ble byttet i 2023 pga. den var tett og ødelagt.)

Vi fikk en vannlekkasje utvendig ved Lvn. 31-33-35. Dette ble reparert av BVR i mai.

Tot. ca. 145.300,- inkl. mva.

Vi så det som nødvendig å skifte ut hoved pumpen i Lvn. 36. BVR skiftet dette i uke 31.

Tot. kr. 243.097,- inkl. mva.

Rett Bygg AS startet opp igjen med utvendig rehabilitering prosjektet i Lvn. 14-16-18 uke 16. Stillas ble satt opp og asbest sanering utført uken etter. Rett Bygg var i gang uke 19. De ble ferdig med siste blokk Lvn. 2-4-6 i uke 28. Rett bygg AS startet opp med mangler/avvik i uke 42.

Samtidig som de startet med å installere vinduer og entredører som ble bestilt i 2023, ca. 30 bestillinger på div. vinduer og 7 entredører.

Styret beklager at dette har tatt tid. Dette skyldes bl.a. utfordringer ang. ansatte Rett bygg har hatt og dårlig oppfølging av sine egne, noe de har beklaget. Vi har blitt lovet at de skal slutføre dette nå i februar/mars 2025.

Der Rett Bygg AS har oppdaget råte i vinduer, har vi sendt ut brev til eierne om pålegg å bytte til nye vinduer, slik at evt. vanninntrenging inn i veggen unngås. Det er samlet opp 23 bestillinger på bytte til nye vinduer i løpet av 2024. Rett bygg AS vil montere dette til våren 2025, når fjernvarmen er stengt av.

Vi gikk over til VestPark AS ny parkeringsleverandør med oppstart 04.11.2024, via UNUM app. Eierlisten med mailadresser ble oversendt til Vestpark i juli måned, det ble jobbet med å innhente riktige mailadresser til den enkelte eier denne måneden. Vi klarte å innhente mailadresser til de fleste. Forsinkelsen av igangsettelsen skyldes at Vestpark måtte få på plass riktig skiltoppmerking. Alle stolpene til de nye skiltene ble rettet opp av Hallgeir og Einar. Alle vaskeriene blir rengjort av Nova Ren AS, 1 gang pr år og kjellergulv 2 ganger pr. år.

Hallgeir og Einar har også malt vaktmesterkontoret utvendig i høst. Veldig bra

Styret valgte å tilrettelegge et rom med felles toalett/vask i Lvn. 14, inne i det store kjellerrommet.

Dette kan brukes fremover av leverandører/vaskefirma osv. BVR startet opp i uke 38, rommet ble ferdig uke 5, 2025. Einar malte vegger og gulv.

Styret og vaktmester prøver aktivt å få til litt bedre forståelse og enighet om bruken av vaskeriene. Hallgeir har ordnet nye vasketavler, nye beslag og låser med seksjons nr. i Lvn. 13-15-17 og 31-33-35. Takk til Halgeir og takk til blokk kontaktene som tar ansvar her.

Styret bestilte en dybdeundersøkelse fra Opak AS av balkongene i 2023, for å få en vurdering av tilstanden. Rapporten ble oversendt styret 20.06.2023. Skader varierer fra balkong til balkong, men generelt finnes det betongskader av varierende omfang på nesten alle balkonger. Det er utført tidligere reparasjoner av betongskader. Mange av eksisterende betongskader ble registrert ved de tidligere reparerte områder, og ved dryppneser på underkant av balkongdekke. Balkongkonstruksjon er infisert med salter (balkongdekke), og generelt store deler av armering ligger i karbonisert betong (brystning og balkongdekke). Armeringsjern som ligger i karbonisert /kloridinfisert betong kan korrodere når betong blir våt, og dette fører til betongsskader over tid.

Det anbefales å utbedre betongskader før skadeomfanget får utviklet seg videre. Opak vurderer risiko for nedfall av løse betongbiter for høyt.

Det vurderes som meget omfattende å utbedre balkongkonstruksjon. OPAK vurderer at den eneste måte som vil gi en bestandig løsning er å montere katodisk beskyttelse på balkongdekke, og re alkalisere brystning. Dette er et meget omfattende arbeid, og forventet kostnader vil være på samme nivå som rivning og bygging av nye balkonger. Om dere ønsker å lese rapporten kan vi sende den til de som ønsker.

Arkitektene AS og med (noe hjelp fra Opak), hjelper oss med å søke plan og bygningsetaten om det er mulighet for å få utvidet balkongene med 80 cm. Plan og bygningsetaten anbefalte å bruke arkitekt til dette. Vi måtte sende inn tinglysning rett før jul, siden noen av balkongene kom nærmere enn 4 m inn til kommunens eiendom. Dette fikk vi godkjent av EBY- Eiendom og byfornyelsesetaten i begynnelsen av januar 2025. Slik at det kunne jobbes videre med søknaden. Vi venter fortsatt på svar fra Plan og bygningsetaten for å få avklart dette. Vi får en del henvendelse fra beboere som ønsker at vi skal gjøre noe med balkongene.

3. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljøet.

4. Fortsatt drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskap for 2024.

5. Disponering

Styret foreslår at underskuddet føres opp mot annen egenkapital.

6. Andre forhold

Styret takker vaktmester Hallgeir Fonstad, Einar Berg og medhjelperne for fin innsats i driftsperioden 2024. Vi takker Hallgeir for at han har jobbet hos oss i 40 år, eksakt dato søndag 1. desember 2024. Og en stor takk til blokk kontaktene som gjør en flott jobb.

Linderud, 10.02.2025

Bjørn Bakken /s/
Nestleder

Eli Enger /s/
styreleder

Emil Chr. Thue /s/
styremedlem

Rolf Engerbakken /s/
Styremedlem

Lasse Figved /s/
styremedlem

LINDERUDVEIEN BOLIGSAMEIE					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		kr 18 288 504	kr 17 820 894	kr 18 289 000	kr 20 117 000
Vedlikeholdsfond		kr 1 047 384	kr 1 047 384	kr 1 047 000	kr 1 047 000
Ekstraleie vaktm.leil./Grunnleie garasjer		kr 14 305	kr 14 328	kr 14 000	kr 14 000
Andel Fellesstyret		kr 34 786	kr 34 602	kr -	kr -
Bomiljøtilskudd/andre inntekter	Note 6	kr 12 805	kr 24 726	kr -	kr -
Vaskeripenger		kr 92 033	kr 79 601	kr 80 000	kr 82 000
Sum driftsinntekter		kr 19 489 817	kr 19 021 535	kr 19 430 000	kr 21 260 000
Driftskostnader					
Vaktmestertjeneste	Note 7	kr 816 304	kr 777 829	kr 750 000	kr 800 000
Styrehonorar		kr 320 000	kr 300 000	kr 320 000	kr 320 000
Prosjekthonorar styret/nettside/lekepark		kr 144 373	kr 77 500	kr 120 000	kr 100 000
Arbeidsgiveravgift		kr 163 529	kr 154 630	kr 170 000	kr 158 000
Fjernvarme		kr 5 011 341	kr 5 467 259	kr 6 000 000	kr 6 000 000
Strøm gårdslys		kr 404 219	kr 445 201	kr 450 000	kr 400 000
Gårdsutstyr	Note 8	kr 33 564	kr 42 944	kr 50 000	kr 40 000
Vedlikehold bygninger/veier	Note 9	kr 228 018	kr 672 847	kr 1 000 000	kr 600 000
Vedlikehold VVS		kr 1 116 846	kr 602 091	kr 850 000	kr 950 000
Vedlikehold vaskeri	Note 10	kr 66 533	kr 77 294	kr 60 000	kr 70 000
Vedlikehold ute-/grøntanlegg	Note 11	kr 179 176	kr 573 263	kr 500 000	kr 500 000
Internett/Kamera/nye fiberterminaler		kr 2 277 110	kr 1 094 784	kr 2 200 000	kr 1 152 000
Vedlikehold porttelefoner		kr 63 992	kr 146 400	kr 80 000	kr 70 000
Utvendig rehabilitering		kr 3 187 006	kr 7 786 426	kr 3 100 000	kr -
Arbeidsmaskiner	Note 12	kr 145 371	kr 125 870	kr 80 000	kr 150 000
Trappevask		kr 450 989	kr 457 649	kr 460 000	kr 460 000
Revisjon		kr 26 250	kr 25 000	kr 26 000	kr 28 000
Advokathonorar/konsulentonorar		kr 129 480	kr 239 833	kr 500 000	kr 100 000
Forretningsførsel		kr 445 001	kr 445 001	kr 445 000	kr 475 000
Andre kostnader	Note 13	kr 363 399	kr 384 690	kr 400 000	kr 400 000
Forsikring		kr 932 245	kr 833 064	kr 908 000	kr 1 060 000
Kommunale avgifter		kr 3 306 698	kr 2 827 191	kr 3 325 000	kr 3 557 000
Avskrivning traktor og plenetraktor		kr 197 357	kr 197 357	kr 197 000	kr 197 000
Leasing gressklipper		kr -	kr 15 839	kr -	kr -
Sum driftskostnader		kr 20 008 801	kr 23 769 962	kr 21 991 000	kr 17 587 000
Driftsresultat		kr -518 984	kr -4 748 427	kr -2 561 000	kr 3 673 000
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 209 429	kr 386 490	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige		kr 91 815	kr 16 492	kr -	kr -
Renteutgifter		kr 2 672 206	kr 2 360 972	kr 2 694 000	kr 2 564 000
Netto finansposter		kr -2 370 962	kr -1 957 990	kr -2 694 000	kr -2 564 000
Årsresultat		kr -2 889 946	kr -6 706 417	kr -5 255 000	kr 1 109 000
Overføringer					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 1 188 668	kr 1 155 746	kr 1 047 000	kr 1 047 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -2 280 011	kr -	kr -	kr -
Overført fra/til annen egenkapital		kr -1 798 603	kr -7 862 163	kr -	
Overføringer		kr -2 889 946	kr -6 706 417	kr -	
Til info:					
Avdrag		kr 1 128 783	kr 1 220 392	kr 1 114 000	kr 1 208 000

LINDERUDVEIEN BOLIGSAMEIE			
BALANSE			
Eiendeler			
Anleggsmidler		2024	2023
Andel Fellesstyret		kr 86 542	kr 51 756
Vaktmesterleilighet	Note 1	kr 1 334 900	kr 1 334 900
Traktor	Note 2	kr 153 750	kr 307 500
Gressklipper med utstyr	Note 3	kr 348 861	kr 392 468
Sum anleggsmidler		kr 1 924 053	kr 2 086 624
Omløpsmidler			
Utestående fordringer		kr -	kr 18 000
Restanse fellesutgifter		kr 72 869	kr 63 778
Forskuddsbet kostnader		kr 280 531	kr 319 644
Bankinnskudd	Note 4	kr 2 768 184	kr 3 762 974
Bankkono vedlikeholdsfond		kr 3 757 085	kr 4 848 428
Sum omløpsmidler		kr 6 878 669	kr 9 012 824
Sum eiendeler		kr 8 802 722	kr 11 099 448
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		kr -36 787 133	kr -34 988 530
Vedlikeholdsfond		kr 3 757 085	kr 4 848 428
Sum egenkapital		kr -33 030 048	kr -30 140 102
Langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken	Note 5	kr 5 253 248	kr 5 484 730
Lån Handelsbanken	Note 5	kr 21 380 789	kr 22 070 020
Lån Handelsbanken	Note 5	kr 11 389 123	kr 11 597 193
Sum langsiktig gjeld		kr 38 023 160	kr 39 151 943
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer		kr 2 329 252	kr 1 427 056
Forskudd fellesutgifter		kr 195 709	kr 160 086
Påløpte renter		kr 14 211	kr 14 460
Avsatt påløpt kostnad rehab		kr 758 825	kr -
Avsatt styrehonorarer		kr 320 000	kr 300 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 45 120	kr 42 300
Skyldig skattetrekk		kr 34 412	kr 30 131
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 30 237	kr 30 417
Skyldig feriepenger		kr 81 844	kr 83 157
Sum kortsiktig gjeld		kr 3 809 610	kr 2 087 607
Sum gjeld og egenkapital		kr 8 802 722	kr 11 099 448
Oslo, 27.01.25			
31.12.24			
Eli Enger /s/			
styreleder			
Bjørn Bakken /s/	Rolf Engebakken /s/	Lasse Figved /s/	Emil Ch. Tune /s/

LINDERUDVEIEN BOLIGSAMEIE			
Noter til regnskap 2024			
Regnskapsprinsipper			
Selskapet er et eierseksjonssameie med 312 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for for små foretak.			
Salgsinntekter og kostnader			
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.			
Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld			
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.			
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likehet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.			
Fordringer			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
Note 1 Vaktmesterleilighet			
Leiligheten er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.			
Note 2 Traktor			
Wille redskapsbærer/anskaffet 2016/avskrives over 10 år	kr	1 537 500	
- avskrevet tidligere	kr	1 230 000	
- avskrevet 2024	kr	153 750	
	kr	153 750	
Note 3 Gressklipper med utstyr			
Toro gressklipper/anskaffet 2023/avskrives over 10 år	kr	436 075	
- avskrevet tidligere	kr	43 607	
-avskrevet 2024	kr	43 607	
	kr	348 861	
Note 4 Bankinnskudd			
Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 34.412			
Note 5 Langsiktig gjeld			
Handelsbanken: låneopptaket foretatt i år 2016			
Annuitetslån med flytende rente p.t. 6,84 %/etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2041. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.			
Handelsbanken: nytt låneopptak foretatt i år 2018			
Annuitetslån med flytende rente p.t. 6,84 %/etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2043. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.			
Håndelsbanken: nytt låneopptak foretatt i år 2022			
Annuitetslån med flytende rente p.t. 6,84 % etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2047. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.			
Note 6 Andre inntekter			
Søppelgebyr etc	kr	10 316	
Purregebyr	kr	2 489	
Tilskudd beplantning Bydel Bjerke	kr	-	
	kr	12 805	

LINDERUDVEIEN BOLIGSAMEIE			
Fortsettelse noter til regnskap 02.12.24			
Note 7	<u>Vaktmestertjeneste</u>		
	Lønn	kr	580 290
	Påløpne feriepenger	kr	81 844
	OTP/AFP	kr	33 988
	Bedriftslege	kr	-
	Ferieavløsning v-firma/snørydding	kr	118 165
	Arbeidsklær	kr	2 017
		kr	816 304
Note 8	<u>Gårdsutstyr</u>		
	Div.varer/verktøy/maling etc	kr	33 564
		kr	33 564
Note 9	<u>Vedlikehold bygninger/veier</u>		
	Vedlikehold elektrisk: rep/deler	kr	119 244
	Vedlikehold bygninger/egenandeler	kr	108 774
		kr	228 018
Note 10	<u>Vedlikehold vaskeri</u>		
	Rep./service	kr	66 533
		kr	66 533
Note 11	<u>Vedlikehold uteanlegg</u>		
	Ask: vårfeiling og sommervedlikehold	kr	125 316
	Murt rep. på trappetrinn og grunnmur	kr	19 320
	Beis/murmaling/gardenautstyr/snøsmelter/merkespray/papirkurv/juletrær	kr	25 070
	Franzefoss:pukk	kr	9 470
		kr	179 176
Note 12	<u>Arbeidsmaskiner</u>		
	Drivstoff/reparasjoner/forsikring maskiner etc	kr	145 371
		kr	145 371
Note 13	<u>Andre kostnader</u>		
	Husleieservice	kr	110 285
	Søppel-/containertømming	kr	80 910
	Kopiering/porto etc	kr	-
	Kontorkostnader v/styret	kr	11 420
	Parkeringsavtale	kr	8 044
	Skadedyrbekjempelse	kr	52 004
	Telefon- og datakostnader	kr	51 260
	Kontingent Bjerke Storvel	kr	1 000
	Juleannonse i Akers Avis	kr	1 688
	Oppmerksomheter	kr	8 870
	Bankomkostninger	kr	18 243
	Styre- og møtekostnader	kr	19 675
		kr	363 399
	<u>Disponible midler:</u>		
	Sum omløpsmidler	kr	6 878 669
	- kortsiktig gjeld	kr	3 809 610
	Disponible midler	kr	3 069 059
	Herav bundet i vedlikeholdsfond	kr	3 757 085

Til årsmøtet i Linderudveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderudveien Boligsameie som viser et underskudd på kr 2 889 946. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

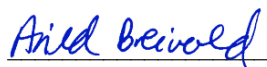
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. februar 2025
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Til : Linderudveien Boligsameie - Årsmøte 2025

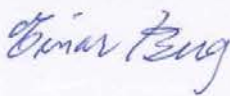
Fra : Valgkomiteen - Einar Berg, Johnny Pettersen, Eli nordheim

Innstilling fra valgkomiteen:

Styreleder:	Eli Enger	Linderudveien 1	gjenvalg
Nestleder:	Bjørn Bakken	Linderudveien 7	gjenvalg
Styremedlem:	Emil Thune	Linderudveien 35	gjenvalg
Styremedlem:	Rolf Engebakken	Linderudveien 32	gjenvalg
Styremedlem:	Lasse Figved	Linderudveien 24	gjenvalg

Oslo 10/12-24.

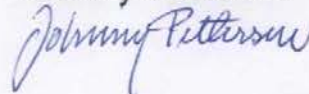
Einar Berg



Eli Nordheim



Johnny Pettersen



LINDERUD FELLESSTYRE									
RESULTATREGNSKAP									
Driftsinntekter:				2024		2023			
Leieinntekter				kr 127 620		kr 123 972			
Renteinntekter				kr 5 250		kr 1 665			
Sum driftsinntekter				kr 132 870		kr 125 637			
Driftskostnader:									
Vedlikehold/skadedyravtale		Note 1		kr 33 479		kr 27 750			
Kommunale avgifter				kr 4 687		kr 3 800			
Bankgebyrer				kr 158		kr 40			
Sum driftskostnader				kr 38 324		kr 31 590			
Arsresultat				kr 94 546		kr 94 047			
Årsoppgjørdisposisjoner									
Andel L I				kr 10 703		kr 10 647			
Andel L II				kr 38 354		kr 38 151			
Andel L III				kr 10 703		kr 10 647			
Andel L IV				kr 34 786		kr 34 602			
				kr 94 546		kr 94 047			
Note 1 - Vedlikehold									
Rentokil - skadedyravtale og rep strømtilførsel				kr 33 479		kr 27 750			
Sum				kr 33 479		kr 27 750			
BALANSE PR. 31. DESEMBER									
EIENDELER									
Omløpsmidler:									
Bank				kr 235 224		kr 140 678			
Sum eiendeler				kr 235 224		kr 140 678			
EGENKAPITAL OG GJELD									
Annen egenkapital									
Andel Linderud I				kr 26 628		kr 15 925			
Andel Linderud II				kr 95 425		kr 57 071			
Andel Linderud III				kr 26 628		kr 15 925			
Andel Linderudveien				kr 86 543		kr 51 757			
Sum egenkapital				kr 235 224		kr 140 678			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				kr 235 224		kr 140 678			
Oslo, 08.01.24									
31.12.24									
Ole Jørgen Hernæs /s/ Linderud Borettslag II									
Aseel Mahmoud /s/		Ole Dorholt /s/		Eli Enger (s/					
Boligsameiet Linderud I		Boligsameiet Linderud III		Linderudveien Boligsameie					

FULLMAKT

Linderudveien Boligsameie

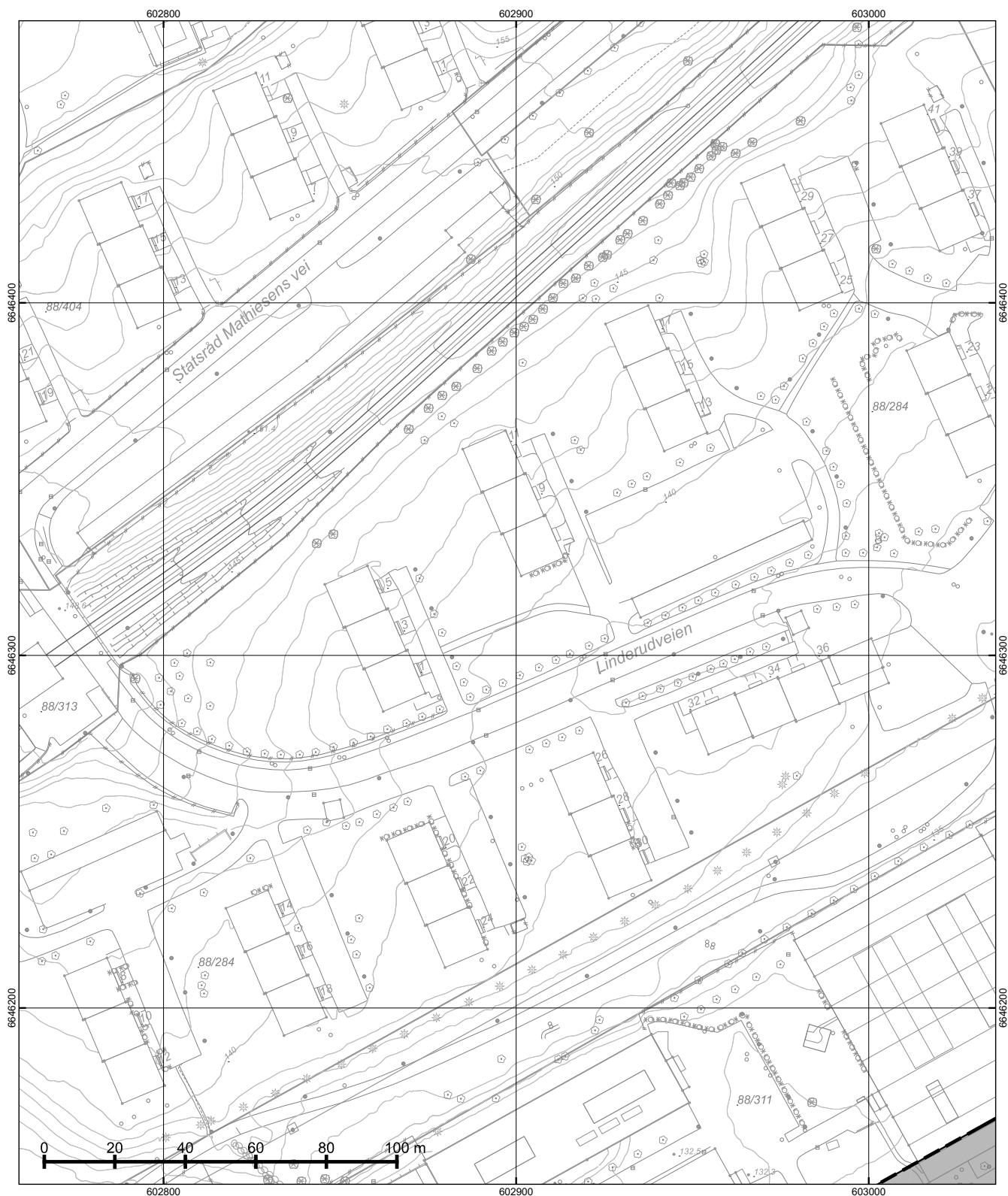
Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinært sameiermøte 2025 i Linderudveien Boligsameie.

Sameiers navn: Linderudvn. nr.:

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

.....

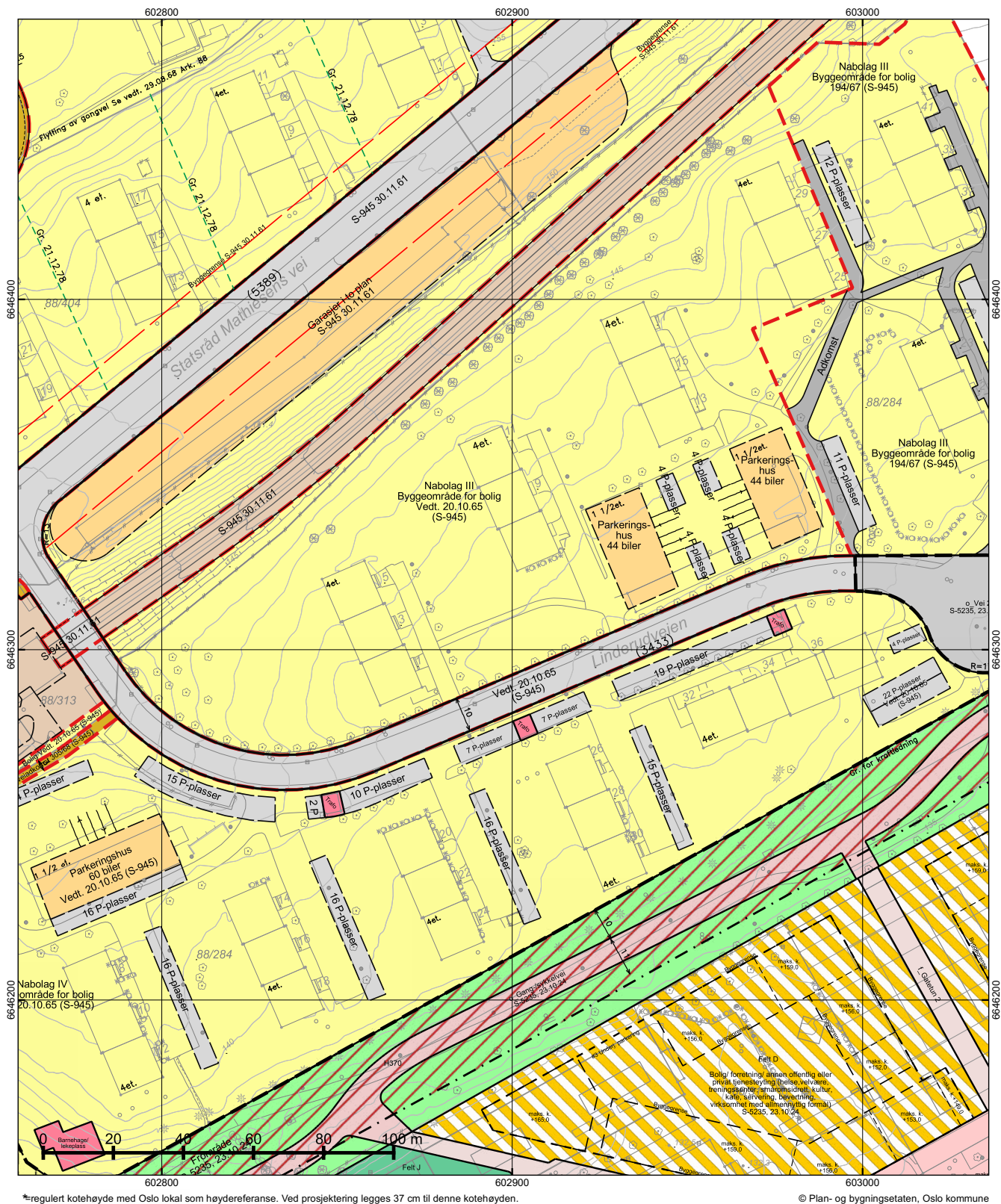
Dato: Sameiers underskrift:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 145644/ 86515532 Adresse: LINDERUDVEIEN 13 Gnr/Bnr: 88/284	Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV Kommentar:	

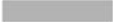
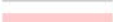
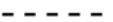
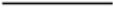


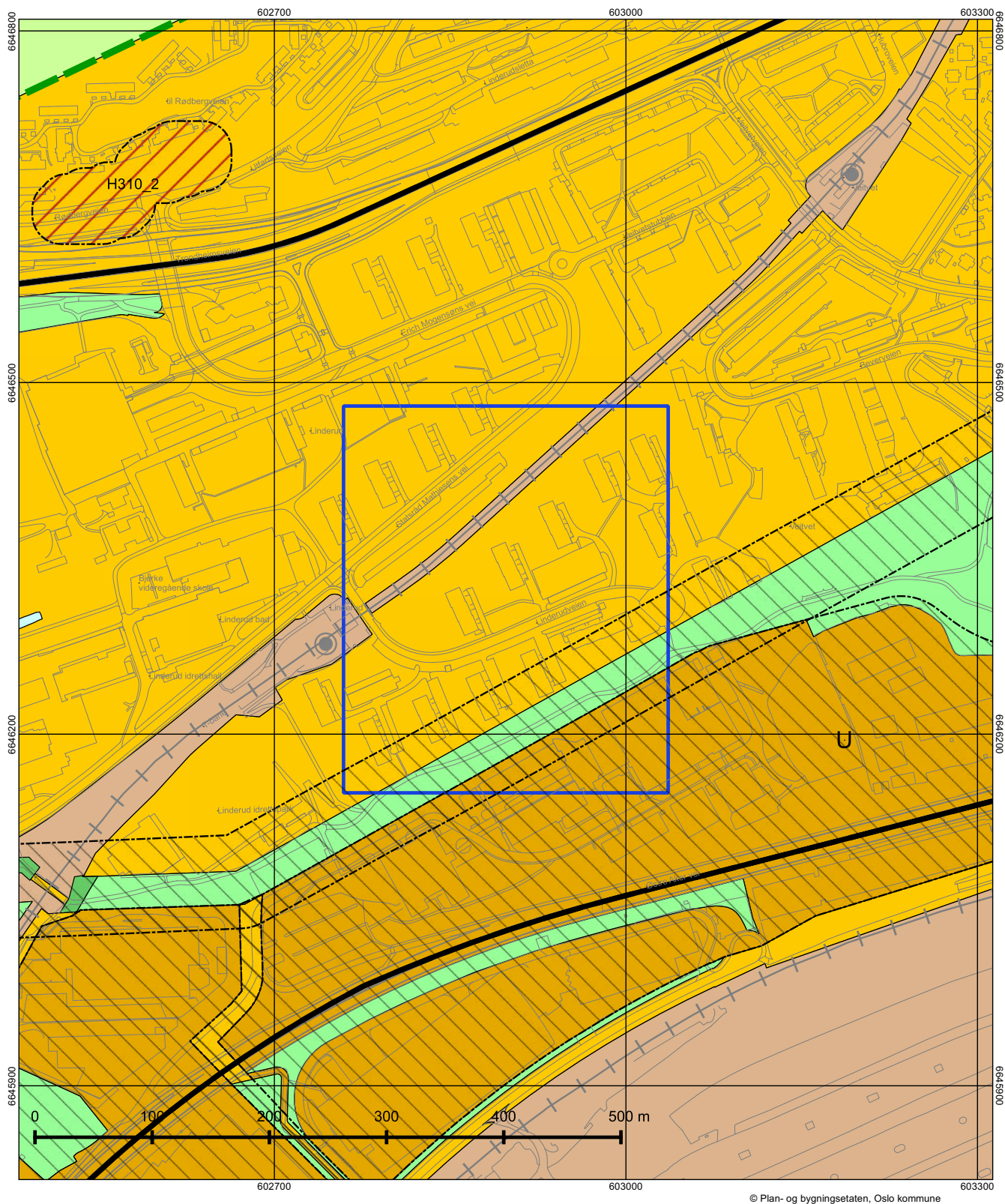
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 145644/ 86515532</td><td>Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV</td></tr> <tr> <td>Adresse: LINDERUDVEIEN 13</td><td>Kommentar:</td></tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 88/284</td><td></td></tr> </table>		PlottID/Best.nr: 145644/ 86515532	Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV	Adresse: LINDERUDVEIEN 13	Kommentar:	Gnr/Bnr: 88/284	
PlottID/Best.nr: 145644/ 86515532	Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV							
Adresse: LINDERUDVEIEN 13	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 88/284								
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1690 - Annet uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg
	3040 - Friområde
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145644/86515532

Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Zoran Bozickovic
Linderudveien 13
0594 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Linderudveien Boligsameie
Organisasjonsnr: 971285885

Inntekter (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 2.8.1)	1151
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 3.3.4)	8687
Formue (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.5.3)	12903
Gjeld (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.8.2)	124899
Formuesverdi (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Zoran Bozickovic

(055) Seksjon 072

Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31

Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen

Linderudveien Boligsameie
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Boligsameie: **Linderudveien Boligsameie - Org nr. 971 285 885 Gnr. 88 bnr. 284**

Adresse: Linderudveien: 13 Gnr. 88 Bnr. 284 Seksjonsnr. 72

Eier: Zoran Bozickovic

Fellesutgifter: Se vedlagte kopi av faktura.

Restanse: Ajour pr. 30.06.2025

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.37855

Økning av fellesutgifter: Nei

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg.

Ligningsverdi pr.: Kontakt eier eller Oslo Ligningskontor.

Eierskiftegebyr: kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Megleropplysninger: kr 4 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Antall leiligheter: 312

Andre adresser: Linderudveien 1 - 41 / 2 - 36

Byggeår: 1966

Festeforhold: Eiet tomt

Forsikringsselskap: Gjensidige - Polise nr. 91736638

Styreleder: Eli Enger Linderudveien 1, 0594 Oslo

Vaktmester: Hallgeir Fonstad, Linderudvn. 22 tlf. 90017266

Varmt vann / fyring: Inkludert i fellesutgifter.

P-plass / garasje: Alle seksjoner har tilgang til 1 parkeringsplass.
Garasje følger ikke leiligheten.
Eget garasjelag - Kontakt eventuelt Johnny Pettersen tlf. 984 75 751

Godkjennelse: Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse.

Oslo, 11.07.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Linderudveien 13
0594 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

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 viderefremidlet 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