

aktiv.



Lunden 36, 0598 OSLO

**Delikat 4-roms endeleilighet -  
solrik markterrasse/hage -  
Garasjeplass - Oppvarming og  
v.vann inkl i felleskost**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887  
**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 596 744,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 998 134,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 478,-  
**Selger:** Kim David Skorstad  
Elise Bakke Skorstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 78/81 kvm  
**Tomtstr.:** 3767 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 88, bnr. 448  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1015260005

# Delikat 4-roms endeleilighet - solrik markterrasse/hage - Garasje plass

Attraktiv 4-roms leilighet i populære Lunden Hageby. Plasseringen og planløsningen gjør den ideell for mange; barnefamilier hvor barna kan løpe ut til trygge lekeområder, yngre par og godt voksne. Heis og garasje plass er lett tilgjengelig. Innenfor et par minutters gange når man både flere t-bane- og busslinjer, dagligvarebutikker, barnehager og skoler i alle trinn. Her bor man også med nærhet til parker, turstier og Lillomarka.

Boligen er omkranset av grøntareal  
Solrik og vestvendt markterrasse  
Moderne med flere oppgraderinger de siste år  
Nyere kjøkken hvor alt av hvitevarer medfølger  
Godt med lagringsplass  
Garasje plass i samme bygg med ladestasjon til EL-bil  
Lave kjøpsomkostninger  
Boligen er malt i tidsriktige farger



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	61
Nabolagsprofil .....	67
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 8 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har felles sykkelbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3767 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper. Det er et meget barnevennlig område skjermet for trafikk.

## **Beliggenhet**

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

Dagligvarehandel og servicetilbud:

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

Bjerkedalen park og turmuligheter:

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

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

Beliggenheten byr også på nærhet til Lillomarka, hvor det finnes milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann. På vinterstid blir det anlagt en flott skøytebane i Bjerkedalen park hvor det også er flere bakker perfekt for aking. Oslo skisenter Grefsenkollen er stedet for alpint.

Skoler og barnehager:

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

nabolaget. De nærmeste er Lunden barnehage som ligger på baksiden av Lunden Hageby og Vollebekk barnehage som ligger rett over veien fra leiligheten.

Velkommen til et hyggelig og barnevennlig boligområde.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er blobbbebyggelse i området

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

Det er mange flotte barnehager og skoler i området:

- Vollebekk barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Lunden barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 0.3 km

- Vollebekk skole (1-10 kl.) 0.4 km
- Linderud skole (1-10 kl.) 0.4 km

- Bjerke videregående skole 0.6 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

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

T-bane:

Nærmeste T-bane er Vollebekk. Her stopper både linje 4 og 5. Det er ca. 3 minutters gange til stasjonen som tar deg inn til Oslo sentrum på ca. 14 minutter med hyppige avganger.

Tog:

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

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

Dører: Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår ca. 2000. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt sikkerhetslås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har balkong med utgang fra stue. Dekket er utført med impregnerte terrassebord, som ble skiftet i 2023. Balkongen har levegg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Vinduer

Alder tilsier at vinduene er i en fase hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete skader.

Konsekvens/tiltak: Vinduer fra 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting .

Dører

Balkongdør har en alder som tilsier at slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes. Inngangsdør med brann- og lydkrav, og sikkerhetslås gir økt trygghet.

Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert slitasje i form av avskalling av maling på levegg, noe som indikerer behov for overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Terrassebord er nylig skiftet og vurderes å være i tidlig fase av

levetiden. Levegg har behov for vedlikehold, men har ellers normal gjenværende levetid forutsatt jevnlig overflatebehandling.

#### Overflater

Det er registrert slitasje på parkett i form av riper og hakk. Vegger har generell bruksslitasje. Himlinger fremstår uten registrerte avvik. Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.

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

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Fallforholdet vurderes som tilfredsstillende.

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Gulvet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

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

Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet gjenværende levetid. Membranen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak: Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Økende alder gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om svikt.

Membran vurderes å ha redusert gjenværende levetid. Forventet levetid for membran er ca. 20–30 år, og når mer enn halvparten av levetiden er passert øker sannsynligheten for svikt. Det må påregnes behov for tiltak på sikt.

#### Vannledninger

Det er registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberrør under kjøkkenvask samt i fordelerskap. Dette indikerer begynnende svekkelse i koblinger og kan være tegn på fuktpåvirkning eller alder. Stengeventiler er testet og fungerer.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er

vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak: Korrosjon på koblinger kan over tid føre til lekkasjer. Det anbefales kontroll og eventuell utskifting av berørte koblinger, samt oppfølging av forholdet for å hindre skadeutvikling.

Vannrør vurderes ut fra materiale og tilstand. Plast- og kobberrør har normalt lang levetid, men korrosjon på koblinger kan redusere funksjon og levetid. Tiltak bør påregnes for å opprettholde anleggets levetid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Pga inspeksjonslukens plassering i taket like over dusj har det kommet damp på innsiden. Dette har ført til at det over tid har dannet seg noe rust på innsiden av luken. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pusset bort rust og sparklet inspeksjonsluken.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørteft

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier tok ut badekar og satte inn dusjdører. Nytt blandebatteri til dusj og vask, samt ny servant.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vegghengt høyskap som er skrudd inn i vegg.

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

- Ja

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

- Ja

En svidd stikkontakt i stue grunnet løs kobling.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektro-Sivert installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammel stikkontakt med ny.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektro-Sivert installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikk i stue etter at gammel hadde løs kobling.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: SMS-Electro, Elektriker'n Kjell Sæterøy as, VisjonEL as

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere: Ny stikk og takpunkt i stue. Tre dimmere, og stikk i bod og soverom (SMS-Electro). Nye downlights på bad (VisjonEL). Stikk stue og kjøkken (Kjell Sæterøy as)

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

- Ja

Maling av fasaden mot vest vurderes av styret.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

### **Standard**

Entré:

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

Stue med utgang til terrasse:

Lys og romslig stue med med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Boligen ligger skjermet til. Stuen har flere soner og har god plass til både sofaseksjon og stort spisebord. Det er lagt parkettgulv i stuen, kjøkken og ett av soverommene. Resten av gulvene er laminat. Fra stuen har du utgang til sydvestvendt og skjermet markterrasse med impregnerte terrassebord fra 2023 og hage. Meget gode solforhold. På terrassen er det markise og strømuttak. Det er utgang fra stue til terrasse på ca. 8 kvm og videre hageplen.

Kjøkken:

Moderne og praktisk IKEA-kjøkken fra 2016. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt

med komfyr, kombiovn, platetopp og kjøl/frys. Det er installert automatisk lekkasjestopper under vask. Parkett på gulv.

**Bad:**

Pent flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

**Soverom 1, 2 og 3:**

Leiligheten har 3 soverom med fin plassering i leiligheten. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for stor dobbeltseng og har et stort garderobeskap som medfølger. De to andre soverommene passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har plass til seng og garderobeskap.

**Bod:**

Det er ellers gode lagringsmuligheter i innvendig bod som har hyller og muligheter til henging av klær. Boligen disponerer også en bod på ca. 3,5 kvm ved inngangspartiet.

### **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.

**Medfølger ikke:**

- Taklamper fra stue, hovedsoverom og kjøkken. Samt speil fra soverom, bod og hylle fra veggen ved TV.

### **Hvitevarer**

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

- Integrerte hvitevarer medfølger (oppvask, kj.skap, mikro og ovn)

### **Moderniseringer og påkostninger**

2018

Firmanavn: SMS-Electro, Elektriker'n Kjell Sæterøy as, VisjonEL as

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikk og takpunkt i stue. Tre dimmere, og stikk i bod og soverom (SMS-Electro). Nye downlights på bad (VisjonEL). Stikk stue og kjøkken (Kjell Sæterøy AS).

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Pakken som er inkludert er

Frihet M. Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha.

### **Parkering**

Det følger 1 garasje plass med el-lader til leiligheten. Felleskostnadene på garasje plass er kr 622,- i måneden.

Borettslaget har i tillegg noen garasjeplasser til utleie. Styret informerer 28.04 om at det er ledige plasser per dags dato. For uleie plass betales det kr 700,- i måneden.

### **Solforhold**

Det er svært gode solforhold. Morgensol kommer tidlig på uteplassen ved inngangsdøra, før den kommer rundt på terrassen formiddag hvor den blir værende frem til den går ned rundt klokken 20+- sommerstid

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 64732315

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling av hverken selger eller borettslaget.

I følge radonkart er forekomst av radon moderat til lav i området. (<https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>)

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 3000 kWh årlig. Merk at dette vil variere

med antall medlemmer i husstanden og faktisk forbruk.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 6 400 000

### **Omkostninger kjøper**

6 400 000 (Prisantydning)

---

596 744 (Andel av fellesgjeld)

---

6 996 744 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

6 998 134 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 007 034 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 009 834 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Enkelte eiendommer er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 528 398 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 113 591 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Oppvarming, varmtvann, kabel-TV og internett (grunnpakke), betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, klipp av hekk og plen, kommunale avgifter, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Ytterligere differansiering:

Felleskostnader: 4 753,-

TV/Bredbånd: 563,-

Renter og avdrag: 3 162,-

Borettslaget har avdragsfrihet på 2 av lånene. Når avdragene løper så vil felleskostandene øke noe. Forretningsfører kunne ikke svare på beløp.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 478

### Andel Fellesgjeld

Kr 596 744

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

23.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 11 299

### Andel fellesformue dato

29.04.2026

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

### Organisasjonsnummer

982752647

### Andelsnummer

1

### **Om borettslaget**

Borettslaget Lunden 32-36 består av 62 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/lunden-3236/om>

Info fra årsmøtet i mai 2025:

Info fra styrets årsrapport:

- Det ble oppdaget flere vannskader i takterrasser og balkongdekke i 4.etg. og i flere boder i Lunden 32. Gjensidige forsikring ble varslet. Det ble lekkasje fra terrasse på balkong i 4.etg. i Lunden 34 ned til beboere i 3.etg. Terrassedekket og sluk ble reparert. Gjensidige tok skadene innvendig i 3.etg. De store vannskadene er årsaken til at budsjettet ble overskredet for drift/vedlikehold av bygg
- Lunden Hageby vel har fullført prosjekt nedgravd avfall. Sjøppel bodene skal bli sykkelboder. Lunden Hageby vel har signert avtale med leverandør for å bygge rampe ned til den lille gjesteparkeringen. Dette skjer i 2025
- Vi har installert vannmåler til borettslaget for kaldtvann, og det skal på sikt gi oss billigere vann
- Kone ble valgt til å modernisere heisen vår i 2025
- Vi har valgt Markisemannen til utskifting av markiseduker, det skal være bra tilbud her
- Vi har bestilt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for Lunden 32-36. Dette skal være et fremtidig verktøy for oss
- Vi har ISS som vaktmester og klipping av plen og hekk. Lunden Hageby vel har Toma som tar seg av vaktmestertjenester

Vedtatte saker fra årsmøtet 2025:

- Det ble vedtatt at styret fikk tillatelse til å oppta et nytt lån på intill 5 000 000,- for vedlikehold.
- Det ble vedtatt at styret skal utrede muligheten og innhente tilbud på installasjon av individuelle målere for varmeuttak per andel og innhenter tilbud på avregning av individuelle varmekostnader.

Svar fra styret angående fremtidig vedlikehold og låneopptak:

Borettslaget har tatt opp ca. 3 800 000 kr av lånerammen på 5 000 000 kr. Det er vedtatt maling av fasaden i mai/juni. Det vil nok kreve ytterligere låneopptak. Dette vil øke fellesgjelden.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk 2024/2025:

2025 Rehabilitering av heisen vår - Kone

2025 Byttet vifte i garasjen - Bryn Byggklima AS

2025 Rehabilitering av balkonger i 3.etasje - Entreprenør Welin & Haneborg AS

2025 Rehabilitering av terrasser i 4.etasje i L34 og 36 - Kjell Opaker Snekkerservice

2024 Større drift og vedlikehold Lunden 32 og 34 - Kjell Opaker Snekkerservice

2024 Utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan - Aktiva Takst AS  
2024 Ekstra innbetaling nedgravd søppel - Lunden Hageby vel  
2024 Monterte vannmåler kaldtvann - Førland Rør

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207970271  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 23 680 769,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2056  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med september 2028

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208352350  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 7 814 070,00  
Innfrielsesdato: 30.09.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208608126  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 3 275 000,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2045  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med august 2030

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt for beboere, men skal ikke være til ulempe eller sjeanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen, j.f borettslagslovens § 5-11 nr. 4

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 88, bruksnummer 448 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36 med orgnr. 982752647

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/88/448:

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best om garasje/parkering

Rett til 13 garasjeplasser i garasjekjeller.

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

-----  
Diverse påtegning

Bestemmelse om indeksregulering av garasjeplassleie

Med flere bestemmelser

-----  
Diverse påtegning

RETTSBOK

Saksnr. 07-067122TVI-OTIR/04.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Erklæring/avtale  
Rett til bruk av nødvendig grunn på naboeiendommen for  
reparasjon og vedlikehold av bygningene  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og  
bygningsetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett til føre ledn.gjennom hverandres eiendommer.  
Kan ikke slettes eller andres uten samtykke fra Oslo kommune  
v/Vann og avløpsetaten.  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter.  
kabelføring. Gjensidig rettigheter i hverandres  
eid.  
Bruksrett til fellesarealet.  
Bestemmelse om adkomstrett.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden  
Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60216 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:265

05.10.2001 - Dokumentnr: 60218 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:447  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
v/Plan-og bygningsetaten.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.08.2002.

Det foreligger godkjente tegninger. Det er et avvik mellom de opprinnelige  
byggetegningene og dagens planløsning. Det er etablert et ekstra soverom i stuen.  
Siden stuen er et rom godkjent for varig opphold, og det nye soverommet oppfyller

gjeldende krav til soverom, er tiltaket ikke søknadspliktig.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.08.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilnyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Pågående plan- og byggesaker i området:

Detaljregulering , Refstadveien fra Årvollveien til Økernveien

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

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

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

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

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

I borettslag er korttidsutleie (som Airbnb) av hele boligen begrenset til maksimalt 30 døgn per kalenderår, og andelseier må i hovedsak bo der selv. Denne 30-dagersregelen kan ikke fravikes i vedtektene. Utleie av enkeltrom mens man bor der selv, er derimot tillatt i lengre perioder.

Har dere spørsmål så konferer megler.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Betalingsutsettelse, 2 000 Digital annonsering, 19 900 Markedspakke (finn.no+sOMe), 13 500 Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr, 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 19 390 Tilretteleggingsgebyr, 2 000 Visninger/overtakelse per stk. Alle beløp er inkludert mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218  
Kjelsåsveien 18,

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026

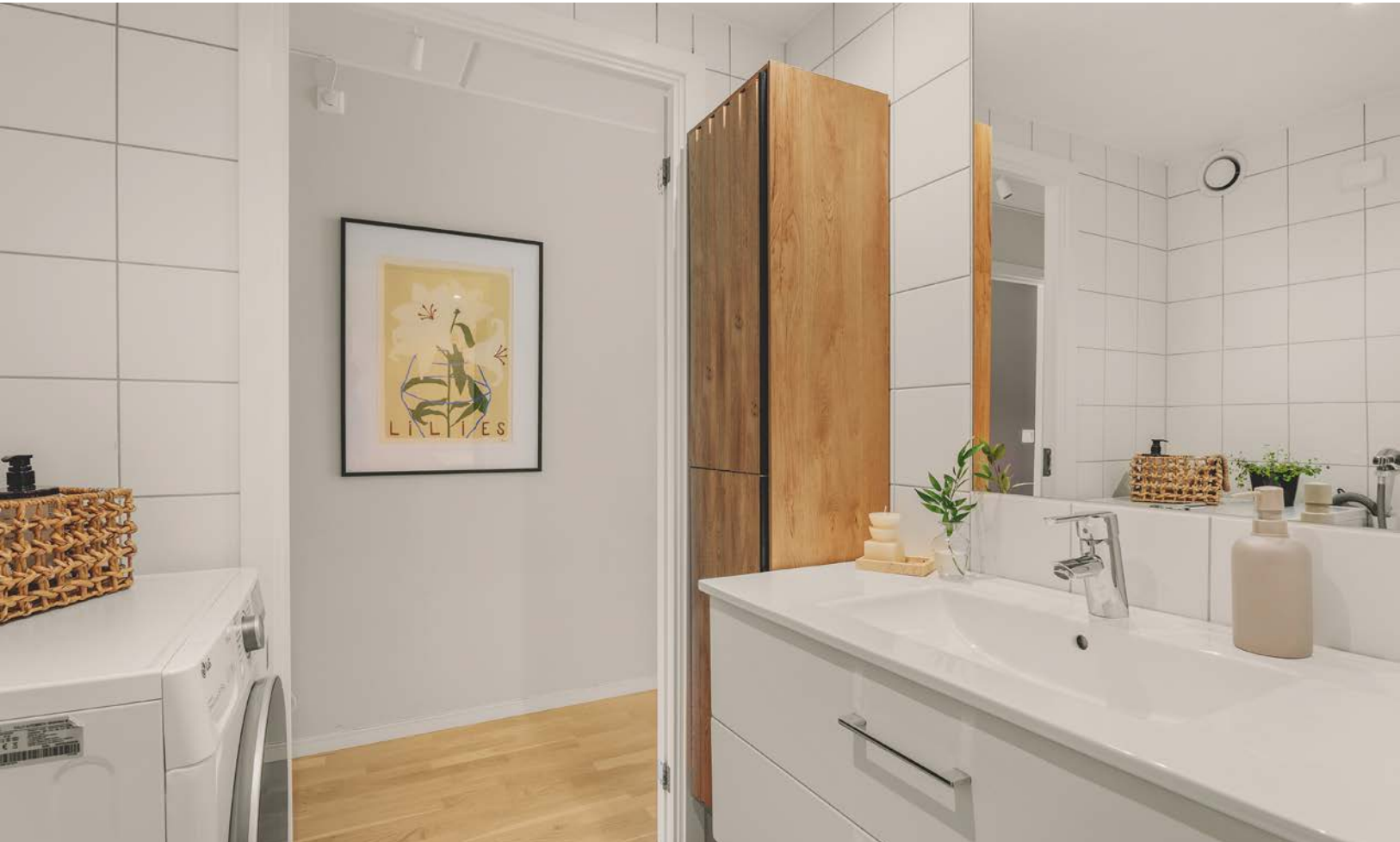


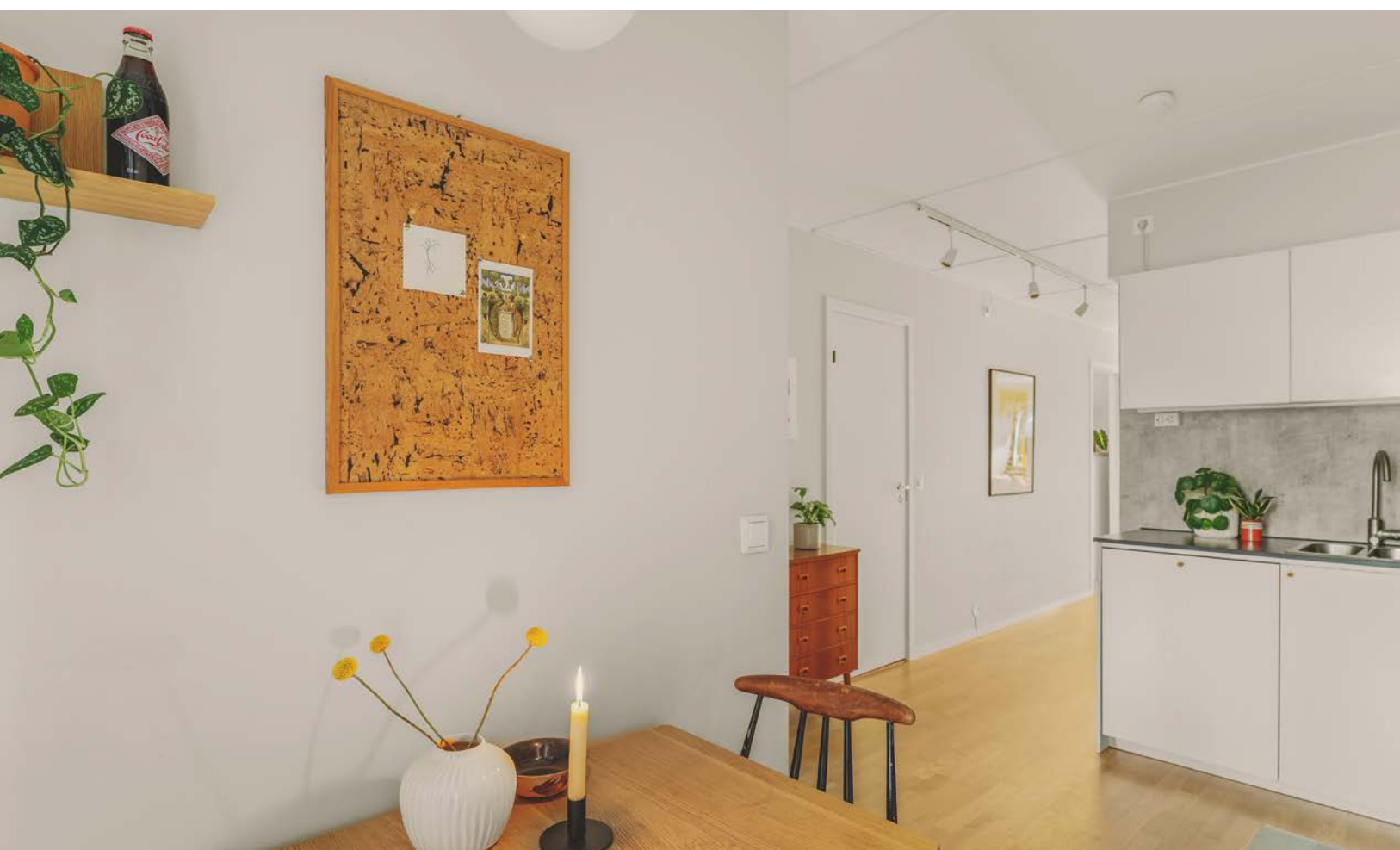


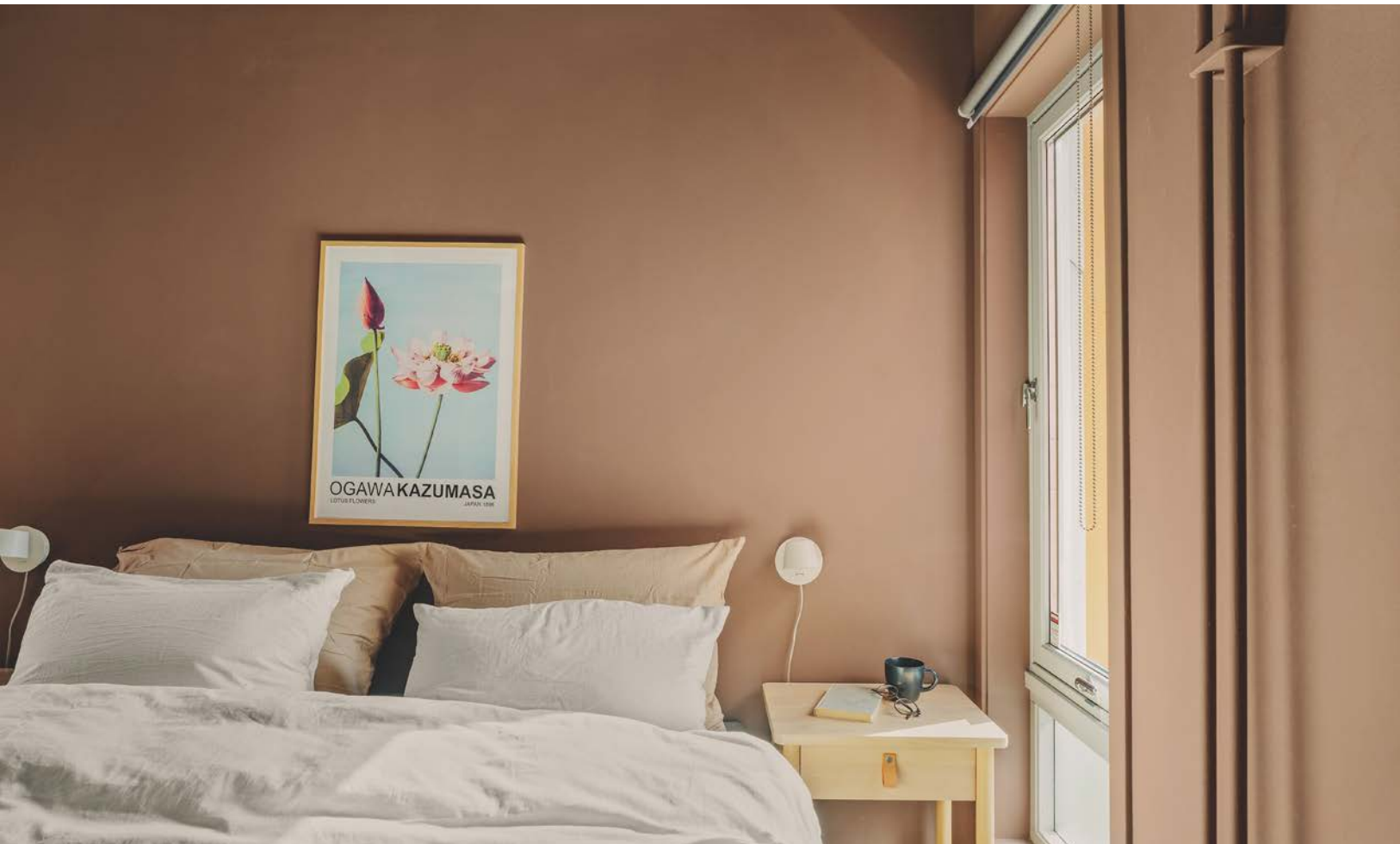
























# Vedlegg



## Lunden 36



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Tilstandsrapport

📍 Lunden 36 , 0598 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 88, bnr. 448

# Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1088

Referansenummer: DU7501

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@bulitby.no

920 59 064

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Oppsummering av eiendommen

Boligen er en leilighet beliggende i et boligbygg med flere enheter, oppført rundt 2001. Bygningen har bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Leiligheten ligger på bakkeplan og har utgang til balkong/terrasse med tilhørende uteareal. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og flere soverom, samt tilhørende bod.

Boligen fremstår med en standard som i hovedsak er typisk for byggeåret, med innvendige overflater som parkett, laminat og malte flater. Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin, og kjøkkenet har en mer oppdatert innredning fra senere år. Tekniske installasjoner omfatter blant annet vann- og avløpssystemer i plast og kobber, mekanisk ventilasjon og oppvarming via fjernvarme.

## Overordnet vurdering

Eiendommen fremstår som en bolig med normal standard ut fra alder og byggemåte. Bygningsmessige løsninger og materialvalg er i tråd med det som var vanlig på oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler og installasjoner har nå oppnådd en viss alder, og det må påregnes løpende vedlikehold og gradvise oppgraderinger over tid for å opprettholde funksjon og standard. Boligen vurderes samlet sett å være funksjonell og hensiktsmessig, men med et naturlig vedlikeholdsbehov knyttet til alder og bruk.

## Byggemåte

Boligblokk oppført i 2001 over fire etasjer og garasjekjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner. Leiligheten har adkomst fra svalgang. Felles trappehus og svalganger samt heis til alle etasjer.

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeårene, og glatte folierte innerdører. Vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2000.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Ferdigattest foreligger, datert 14.08.2002.

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Romhøydene er målt til ca. 2,46 m i stue og soverom, 2,47 m på kjøkken og ca. 2,15 m på bad

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med balkong med utgang fra stue, hvor dekke er utført med impregnerte terrassebord og tilhørende levegg. Vinduer har trerammer med isolerglass, og det er balkongdør samt inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og laminat på gulv, malte slette vegger og malte betonghimlinger. Etasjeskillere er utført i betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Overflater består av fliser på vegger og gulv, samt himling i stålplater. Badet er utstyrt med servantskap, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandedbatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har mekanisk avtrekk. Det er installert lekkasjestopper under vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber og plast med fordelerskap plassert i himling. Avløpsrør er i plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad samt tilluft via ventiler. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk anlegg består av sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbryter.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

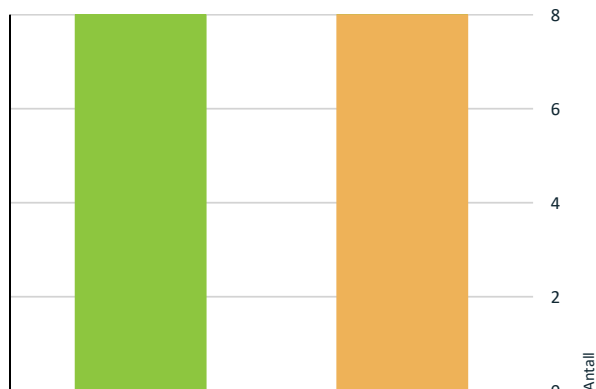
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2001

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier at vinduene er i en fase hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting .

### Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår ca. 2000. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt sikkerhetslås.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

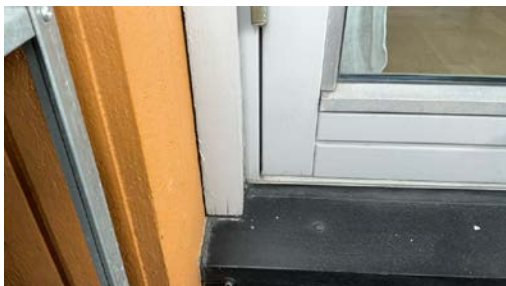
Balkongdør har en alder som tilsier at slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes. Inngangsdør med brann- og lydkrav, og sikkerhetslås gir økt trygghet.

Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue. Dekket er utført med impregnerte terrassebord, som ble skiftet i 2023. Balkongen har levegg.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i form av avskalling av maling på levegg, noe som indikerer behov for overflatebehandling og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord er nylig skiftet og vurderes å være i tidlig fase av levetiden. Levegg har behov for vedlikehold, men har ellers normal gjenværende levetid forutsatt jevnlig overflatebehandling.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv består av parkett i stue, kjøkken og ett soverom, samt laminat på øvrige soverom og entré. Vegger har malte, slette flater. Himlinger består av malte betongelementer.

### Vurdering av avvik:

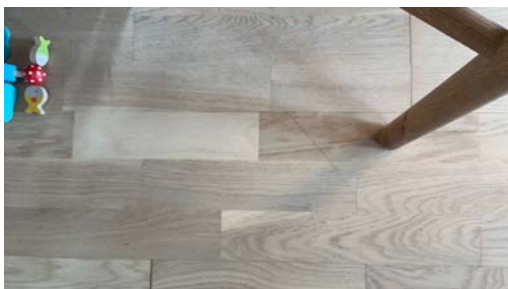
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på parkett i form av riper og hakk. Vegger har generell bruksslitasje. Himlinger fremstår uten registrerte avvik. Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin med standard fra byggeår ca. 2001.

:

Alder tilsier at kabinen har oppnådd en høy brukstid, og det må påregnes slitasje på overflater og komponenter. Funksjon og tetthet er i stor grad avhengig av vedlikehold og tilstand på skjøter og installasjoner.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger er utført med fliser og himling med stålplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 31 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet vurderes som tilfredsstillende.

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet gjenværende levetid. Membranen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt over tid.

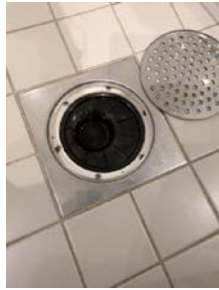
##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Økende alder gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om svikt.

Membran vurderes å ha redusert gjenværende levetid. Forventet levetid for membran er ca. 20–30 år, og når mer enn halvparten av levetiden er passert øker sannsynligheten for svikt . Det må påregnes behov for tiltak på sikt.



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Laminate benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps bløndeblender. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kombiovn, platetopp og kjølfrys. Det er installert automatisk lekkasjestopper under vask. Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2018.

Det er registrert enkelte riper og hakk i innredningen, noe som vurderes som normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Lekkasjestopper gir økt sikkerhet mot vannskader.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber og plast. Det er kobberør under kjøkkenvask. Vannfordelerskap med stengeventiler er plassert i himling på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberør under kjøkkenvask samt i fordelerskap. Dette indikerer begynnende svekkelse i koblinger og kan være tegn på fuktpåvirkning eller alder. Stengeventiler er testet og fungerer.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrosjon på koblinger kan over tid føre til lekkasjer. Det anbefales kontroll og eventuell utskifting av berørte koblinger, samt oppfølging av forholdet for å hindre skadeutvikling.

Vannrør vurderes ut fra materiale og tilstand. Plast- og kobberør har normalt lang levetid, men korrosjon på koblinger kan redusere funksjon og levetid. Tiltak bør påregnes for å opprettholde anleggets levetid.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

# Tilstandsrapport

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.  
Tilluft via veggventiler.  
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.  
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap lokalisert i entré/gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
7 fordelingskurser.  
Strømmålere i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringssskap.  
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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.  
**2001**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

## Generell kommentar

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

# 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

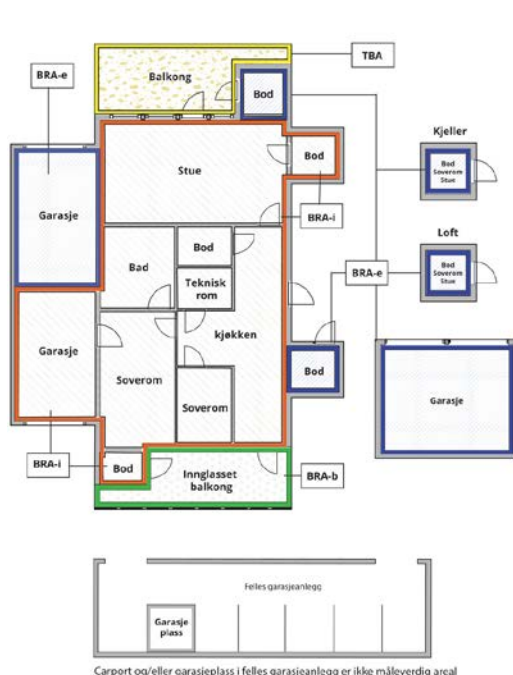
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78		3	81	8
<b>SUM</b>	<b>78</b>		<b>3</b>		<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Elise Bakke Skorstad	Kunde
	Marius Wang	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	448		0	3767.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lunden 36

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Lunden 32-36

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982752647			Skorstad Elise Bakke, Skorstad Kim David

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms eierseksjon i 1. etasje (bakkeplan) med sydvestvendt markterrasse/hageparsell, beliggende i Lunden Hageby ved Vollebekk, bydel Bjerke i Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Regulering

Regulering : Området er regulert til boligformål

### Om tomten

Felles tomt på 3 767 m<sup>2</sup>.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

### Annet

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2001 over fire etasjer og garasjekjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner. Leiligheten har adkomst fra svalgang. Felles trappehus og svalganger samt heis til alle etasjer.

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeårene, og glatte folierte innerdører. Vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2000.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Ferdigattest foreligger, datert 14.08.2002.

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Romhøydene er målt til ca. 2,46 m i stue og soverom, 2,47 m på kjøkken og ca. 2,15 m på bad

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kim David Skorstad

Elise Bakke Skorstad

---

## Boligen

Lunden 36  
0598 OSLO

0301-88/448/0/0

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



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Pga inspeksjonslukens plassering i taket like over dusj har det kommet damp på innsiden. Dette har ført til at det over tid har dannet seg noe rust på innsiden av luken.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Pusset bort rust og sparklet inspeksjonsluken.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørteft

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier tok ut badekar og satte inn dusjdører. Nytt blandebatteri til dusj og vask, samt ny servant.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn vegghengt høyskap som er skrudd inn i vegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

En svidd stikkontakt i stue grunnet løs kobling.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elektro-Sivert installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut gammel stikkontakt med ny.



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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elektro-Sivert installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny stikk i stue etter at gammel hadde løs kobling.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** SMS-Electro, Elektriker'n Kjell Sæterøy as, VisjonEL as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eiere: Ny stikk og takpunkt i stue. Tre dimmere, og stikk i bod og soverom (SMS-Electro). Nye downlights på bad (VisjonEL). Stikk stue og kjøkken (Kjell Sæterøy as).

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Maling av fasaden mot vest vurderes av styret.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Lunden 36 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Linne hotell Linje 60	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

## Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	22 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	21 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

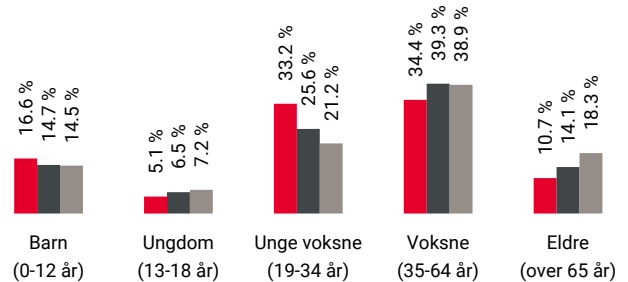
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	3 min 0.2 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Kiwi Brobekk	5 min
Rema 1000 Vollebekk	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



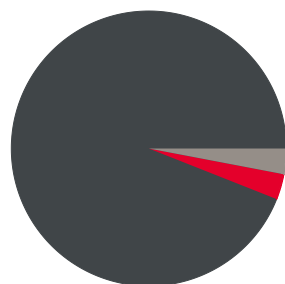
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

## Sport

⚽ Vollebekkveien skole	3 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.2 km	
⚽ Linderud idrettsplass	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km	
🚴 SATS Linderud	14 min	🚶
🚴 Fitness24Seven Bjerke	15 min	🚶

## Boligmasse



- 3% rekkehus
- 94% blokk
- 3% annet

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

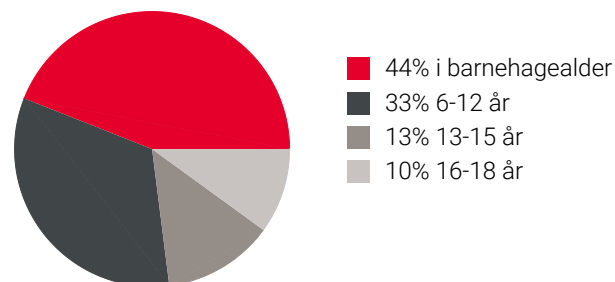
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Linderud Senter	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Vollebekk	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

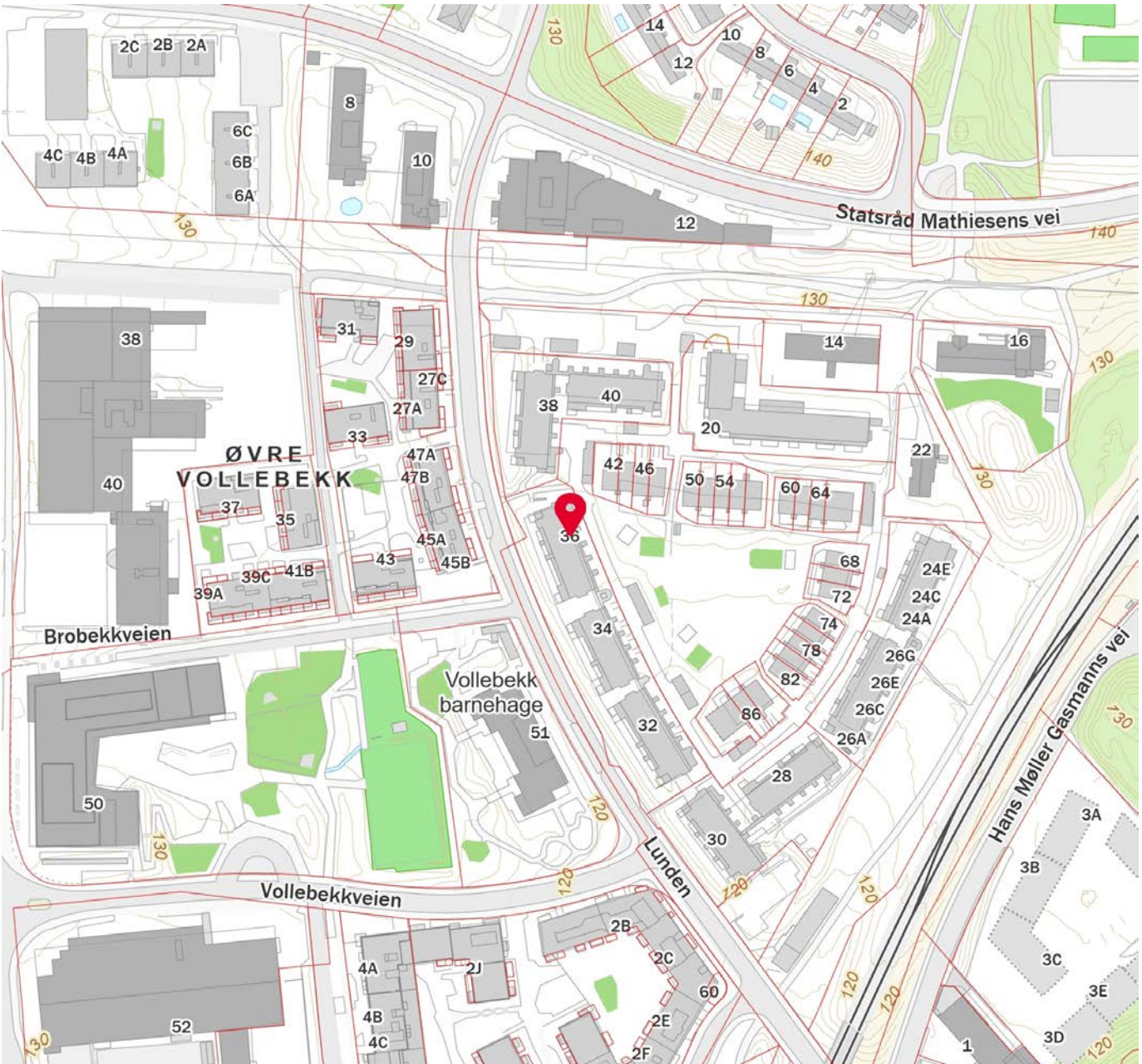
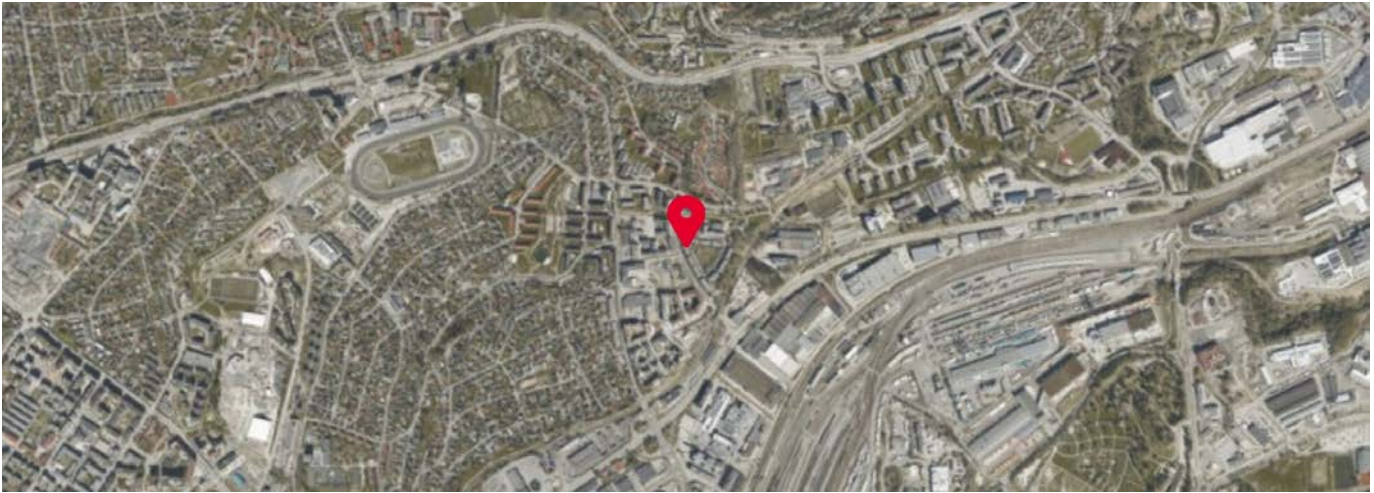


0% 47%

- Vollebekk
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lunden 36  
0598 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre