



aktiv.



Lunden 40, 0598 OSLO

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



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 25 412,-
Omkostn.: Kr 194 510,-
Total ink omk.: Kr 7 919 922,-
Felleskostn.: Kr 6 467,-
Selger: Miroslav Milatovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 85/88 kvm
Tomtstr.: 2397 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 444
Gnr. 88, bnr. 265
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1002250395

Sjelden mulighet- 4-roms topp og endeileilighet med garasje

Velkommen til denne flotte 4-roms leiligheten i Lunden Hageby. Området er ideelt for familier med skoler og barnehager i nærheten, samt gode turmuligheter.

Hva liker selger best:

Boligen er plassert i øverste etasje og byr på en fantastisk utsikt. Vi har gode og hyggelige naboer som gjør området ekstra familievennlig. Har bodd her i 20 år. To balkonger som gir gode solforhold, samt eget inngangsparti som gir en ekstra følelse av privatliv.

Oppvarming og varmtvann er inkl i felleskostn

Gjennomgående

Sjenerøs takhøyde og store vinduer

Usjenert beliggenhet med lite innsyn

Garasjeplass med opplegg for ladestasjon. Dekkoppheng

Godt med gjesteplasser for besøkende

Trappefri adkomst med heis

Topp og endeileilighet

Modernisering må påregnes



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Stue og kjøkken	26
Soverom 1,2 og 3	34
Bad	38
Planskisse	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 85 m² Kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

33 m² 2 balkonger og terrasse ved hovedinngang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Boligen disponerer bod ved inngangsparti målt til ca 3,5 m².

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

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

2397 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Dagligvarehandel og servicetilbud:

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

Offentlig kommunikasjon:

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

Bjerkedalen park og turmuligheter:

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

Brobekk skolehage ligger i nærområdet som omfatter et område på 20 mål med ca. 100 parseller. Her er det er mulig å leie hageparsell for å dyrke egne grønnsaker, urter

eller blomster. Drivhus og et flott utekjøkken med bakerovn og griller er også tilgjengelig for parselldyrkerne. Om sommeren er det enkelte dager som også er åpent for besøkende.

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

Skoler og barnehager:

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

Velkommen til et hyggelig og barnevennlig boligområde!

Adkomst

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.

På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra Aktiv.

Bygningssakkyndig

Matias Utne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Boligen har inngangsdør med kikkhull, sikkerhetslås, og brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har to balkonger samt en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet.

Boligen har to balkonger og en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet.

Balkongene har utgang fra henholdsvis kjøkken og stue.

Balkongdekkene er belagt med betongstein, og det er montert tette rekkverk med målt høyde på ca. 1,0 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt avvik i gulvplanhet på opptil ca. 10 mm.

OPPSUMMERING TILSTANDSGRAD 2:

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. I stuen er det registrert at vinduet tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke, noe som indikerer skjevhet, svelling eller slitasje i beslag eller karm.

Det er også observert sprekker i karmens utvendige treverk, samt at enkelte vinduer ikke er helt tette ved belastning, noe som kan føre til luftlekkasje og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Skadene skyldes en kombinasjon av alder, værpåkjennning og manglende vedlikehold. Oppsprekking i karm og problemer med lukking kan føre til redusert lufttetthet, energitap, samt økt risiko for fuktinntrengning og råte i karm og tilstøtende konstruksjoner.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert generell slitasje på dører og

karmer, samt at håndtaket på balkongdøren er løst eller feiljustert, og bør etterstrammes eller justeres for å sikre funksjon.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Feiljustert håndtak kan over tid føre til økt slitasje på lukkemekanismen og redusert tetthet i dørbladet, som igjen kan påvirke isolasjonsevne og funksjon.

Dørene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på bakgrunn av funksjonelle avvik og synlig slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert mosevekst på betongsteinen, noe som indikerer fukt og begrenset drenering eller soltilgang.

Det er også observert rustdannelse på spiker i trekledningen på veggene ved balkongene, noe som tyder på værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Membranløsningen under betongsteinene er ikke kontrollert, da denne ligger skjult og krever demontering for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere vanntettheten i oppbyggingen av balkongdekket.

Konsekvens/tiltak: Mosevekst og rust på spiker kan skyldes fuktopphopning, begrenset sollys og manglende vedlikehold.

Skjult membran som ikke kan inspiseres gir usikkerhet om teknisk tilstand og eventuell restlevetid. Dersom membranen er svekket eller har feil, kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjonen under, med fare for skader på bærende dekker eller inntrenging i tilstøtende rom.

Overflater

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er registrert slitasje på gulv, med oppsprekk i parkettbord, samt riper og sår, særlig i områder med høy bruk som entre og ved balkongdør.

Veggene har riper, hakk og sår, trolig etter møbler og oppheng.

I himlingen er det registrert sprekker i overgangen mellom vegg og himling, samt heksekostmønster (sprekkdannelser i maling/puss).

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres. Skadene og slitasjen er typisk for en bolig i bruk, og skyldes alder, brukspåkjenning og bevegelser i bygningskonstruksjonen. Sprekker i himling kan skyldes materialbevegelser eller svakheter i skjøter, men vurderes som kosmetiske.

Oppsprekking og slitasje i parkett kan redusere visuell kvalitet og i enkelte tilfeller medføre behov for overflatebehandling eller utskifting.

Overflatene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, basert på registrerte bruksmerker og sprekker.

5.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Svertesopp er

registrert. Det er registrert sprekker i mørtelfuger, samt misfarging av fuger, særlig i våtsonen. I tillegg er det hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen, og silikonfuger har løsnet fra underlaget flere steder i overgang mellom vegg og gulv. Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Skadene skyldes fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Sprekker og misfarging kan indikere redusert motstand mot fuktinntrengning. Løse eller manglende silikonfuger gir økt risiko for at vann trenger inn bak flislaget og kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon over tid.

5.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert misfarging av fuger, samt at silikonfugen i overgang mellom gulv og vegg er løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak: Misfargede fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Løs eller manglende silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv svekker tettheten og gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen, spesielt i overgangssonen – et kjent risikopunkt i våtrom. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader eller svekket membran.

Basert på registrert svekkelse i fuger og tettesjikt vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

5.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Manglende dokumentasjon om membranens utførelse og tetting mot sluket gir usikkerhet. Dersom membranen er av eldre dato, vil den kunne ha redusert elastisitet og funksjon, og overgang mellom membran og sluk er et kritisk punkt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Basert på manglende dokumentasjon, og at membranen ikke kan kontrolleres visuelt, vurderes sluk- og membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Dersom membranen er fra byggeår, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Byggforsk oppgir at forventet levetid for membraner i våtrom er normalt 20–30 år, avhengig av utførelse og belastning. Det anbefales videre oppfølging og særlig aktsomhet ved bruk og ved eventuell oppussing eller utskifting av flis.

5.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det er registrert krakelering i servanten, samt svelling i bunnplaten på servantskapet, noe som tyder på fuktpåvirkning over tid. Slike skader påvirker både utseende og levetid for innredningen.

Konsekvens/tiltak: Krakelering i servant skyldes alder, støt eller spenningsforskjeller i materialet, og medfører økt risiko for smussansamling og vanskeligere renhold. Svelling i skapets bunnplate skyldes typisk vannsprut, lekkasje eller kondensering, og

kan over tid føre til nedbrytning av materialet og redusert funksjon.

Baderomsinnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige skader og redusert funksjon.

5.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert generell slitasje på innredningen, herunder:

Slark i hengsler

Oppsvulmet materiale i fuktutsatte deler

Skader som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Skadene skyldes alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid.

Slark i hengsler kan også føre til at dører ikke lukkes tett, noe som igjen kan forverre slitasje og skade.

Kjøkkeninnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige slitasjeskader og fuktpåvirket materiale.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen ble testet og fungerer som den skal. Det ble ikke registrert lekkasjer, irr eller andre avvik ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Rørene er fra byggeår 2003, og har dermed en alder på over 20 år.

Forventet levetid for kobberrør er 40–50 år.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Regi av sameiet, 2025

Beskrivelse: Sameiet har renset ventilasjon

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

Ja

Beskrivelse: Bygges i området

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Motor på midtre markise fungerer ikke. Motoren hadde en ulyd så er koblet fra. Mulig det er lett å fikse. Ny duk

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte, slette flater.

Himling: Malte, slette flater.

Det er registrert slitasje på gulv med oppsprekk i parkettbord, samt riper og sår.

Veggene har riper, hakk og sår. I himlingen er det registrert sprekker i overgangen mellom vegg og himling. Det er også påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Entré:

Med inngang fra svalgang og egen terrasse har man skyvedørsgarderobe og plass til skoskap og knagger. Det finnes en egen bod rett utenfor døren om man trenger mer oppbevaring. Heis finnes i enden av svalgangen direkte til garasjeanlegg.

Stue:

Svært lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt. Sjenerøs takhøyde/Skråtak. Stuen har flere soner

har god plass til både sofaseksjon og stort spisebord. Utgang til 2 balkonger. Åpen løsning mot kjøkken. Parkett på gulv. (Gulv kan med fordel slipes).

Kjøkken:

Kjøkken fra byggeår. Godt med både skap og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap og belysning under overskap. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet begynner å bli noen år gammelt, men fungerer fint.

Bad:

Et pent og romslig bad fra byggeår. Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin og er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørbildet. Det er registrert sprekker i fliser og mørtelfuger, samt misfarging av fuger og svertesopp, særlig i våtsonen. Silikonfuger har løsnet fra underlaget flere steder. Det er krakelering i servanten og svelling i bunnplaten på servantskapet.

Soverom 1, 2 og 3:

Leiligheten har 3 gode soverom. Hovedsoverommet er det største og har god plass til dobbeltseng, nattbord og større garderobeløsninger. Det andre soverommet egner seg perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor, med plass til seng, nattbord og kommode. Soverom 3 har adkomst fra stuen. Det står idag en stor dobbeltseng på rommet. Parkett på alle gulv.

På hovedsoverommet var det tidligere en bod som nå er fjernet og det er laget skyvedørgarderobe. Dette areal på ca 2,3 kvm er ikke bruksendret til varig opphold.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har synlige vannrør av kobber fra 2003. Stoppekran er plassert i skap under vask på kjøkkenet.
- Ventilasjon: Boligen har avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Det ble kjøpt inn varslere og slukningsapparater til beboere som manglet dette.
- Det er satt opp en brannvarsler i heisrommet, og døren inn til heisrommet må nå åpnes med nøkkel.
- Nedgravd avfall ble endelig ferdigstilt i august
- De gamle søppelbodene er fordelt mellom alle medlemmene, og Lunden 38-40 har fått enda en stor bod som kan gjøres om til sykkelbod.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Parkering

Garasjeplass nr. 57 medfølger. Plassen har infrastruktur til å montere EL-bil lader. Det er montert dekkstativ på vegg. Plassen er en midtplass og plassene er av god størrelse. Kort vei til heis fra plassen.

Sameiet har noen gjesteparkeringsplasser. Besøkende må registreres digitalt.

Solforhold

Det er morgensol på terrasse ved inngangsparti (07-10) Sol på balkong på stueside fra 10-19 og balkong på kjøkkenside fra 13-ca 20 i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa- 88781219

Radonmåling

Radon er ikke relevant da boligen er i 5.etasje

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet felles varmesentral, med gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Selger brukte ca 600 kroner i strøm i Desember. Sommerhalvåret ligger selger på rundt 400 kr.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 700 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

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

Beregningen på 800 for 2026 er tatt utgangspunkt i prisantydning på 7 700 000,-

Formuesverdi primær

Kr 1 534 412

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 137 649

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/3622

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fyring, kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, kommunale avgifter, bygningssforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Lån/Renter: 884 kr pr. mnd.

- TV/internett: 583 kr pr. mnd.

- Felleskostnader: 5 000 kr pr. mnd.

- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene ble justert 01.01.26 med 5 %. Internett/TV økte med 58 kr fra samme dato.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 467

Andel Fellesgjeld

Kr 25 412

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Andel fellesformue

Kr 16 953

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Lunden 38-40 Sameie

Organisasjonsnummer

985982031

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 (org.nr. 985982031) ligger i OSLO kommune og består av 50 boligseksjoner. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er vibbo.no.

Vedtatte saker:

- Nedgravd avfall ble endelig ferdigstilt i august, og det har fungert overraskende bra, med mindre hensatt avfall enn forventet.
- De gamle søppelbodene er fordelt mellom alle medlemmene, og Lunden 38-40 har fått enda en stor bod som kan gjøres om til sykkelbod.

Pågående saker:

- Planlagt vedlikehold: Vi skal fortsette å arbeide med vannlekkasjer fra balkonger og fra tak, i tillegg til å se på vann som samler seg opp i garasjen om vinteren.
- Vi har vært en del plaget med uvedkomne som røyker hasj eller bruker lystgass i trappehuset ved inngangen til garasjen. Det er satt opp en brannvarsler i heisrommet, og døren inn til heisrommet må nå åpnes med nøkkel. Styret følger opp dette kontinuerlig.
- Det er besluttet å bygge en rampe ned til gjesteparkeringen nærmest t-banen - dette settes i gang i løpet av våren.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207726486, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-01-2026: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 20-01-2026: kr 1095612

Andel av saldo: kr 25411.82

(siste termin 30-08-2028)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -324 000,-

Årsresultat for 2024: 763 452,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene ble sist økt med 5% januar 2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 8 Vedtektsendring § 16: Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg som heisrom og trapperom.

Planlagt vedlikehold: Arbeide med vannlekkasjer fra balkonger og fra tak, i tillegg til å se på vann som samler seg opp i garasjen om vinteren.

Det er besluttet å bygge en rampe ned til gjesteparkeringen nærmest t-banen.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er dyrehold kun tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder, katter osv. skal ikke slippes løs på sameiets område, men holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom barnas lekeplass, sandkasse og lignende. Etterlatenskaper skal fjernes. Ved tvist avgjøres saken av styret etter skriftlig henvendelse. Vedtektene presiserer at selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

§ 8 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseiere er gitt midlertidig enerett til bruk.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l. Alle beboere som har leiligheter direkte under sine terrasser plikter å holde disse fri for snø og is.

Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Dugnad

Alle er forpliktet til å ta vare på fellesarealene.

Beboerne oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette.

Det innkreves en årlig dugnadsavgift på kr 50,- pr enhet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 444, seksjonsnummer 47 i Oslo kommune. Gårdsnummer 88, bruksnummer 265 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/88/444/41:

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:444

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.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:444

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2001 - Dokumentnr: 61050 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter. Kabelfremføring. Gjensidig rettigheter i hverandres eid.

Bruksrett til fellesarealet.

Bestemmelse om adkomstrett.

Kan ikke slettes uten samtykke fra sittende styre i Lunden

Hageby Vel eller dets rettsetterfølgere.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:444

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2003 - Dokumentnr: 20417 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2001 - Dokumentnr: 60216 - Registrering av grunn
Hvilke matrikkelenheter eiendommen er opprettet fra

04.04.2003 - Dokumentnr: 20417 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-50.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.06.2003.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som har et lite avvik fra dagens løsning.
På hovedsoverommet var det tidligere en bod som nå er fjernet og det er laget skyvedørgarderobe. Dette areal på ca 2,3 kvm er ikke bruksendret til varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 700 000 (Prisantydning)

25 411 (Andel av fellesgjeld)

7 725 412 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

193 120 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

194 510 (Omkostninger totalt)

206 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

209 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 919 922 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 931 822 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 934 622 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 194 510

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 910 Garantipremie/inneståelse , 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
19 900 Markedspakke, 6 900 Oppgjørshonorar , 11 000 Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr , 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr, 2 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, 12 000 Utlegg foto

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 900,- for utført arbeid i tillegg til utlegg.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

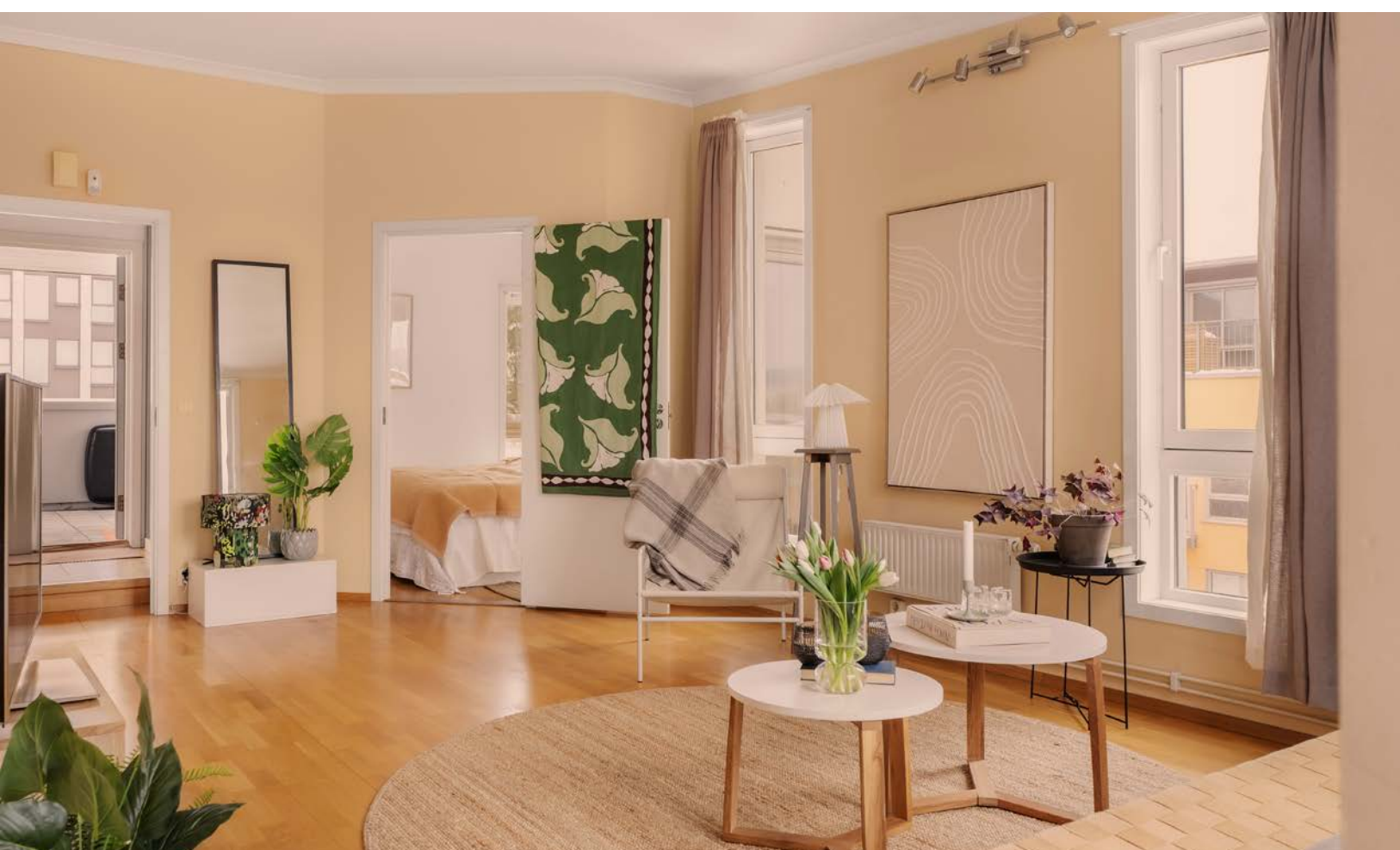
Oppdragstaker

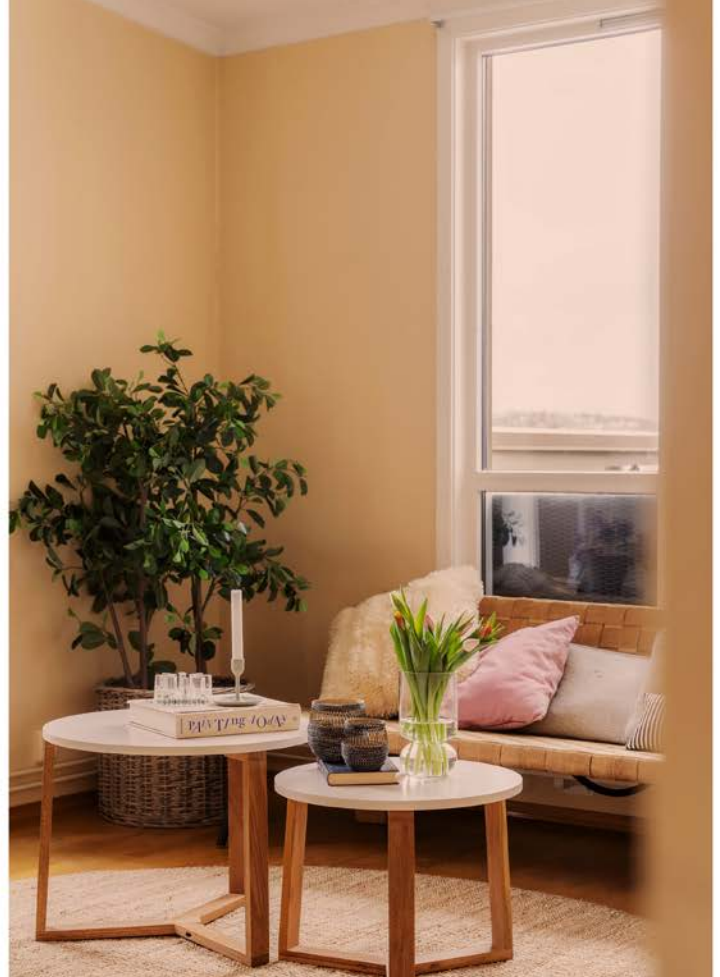
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

23.01.2026







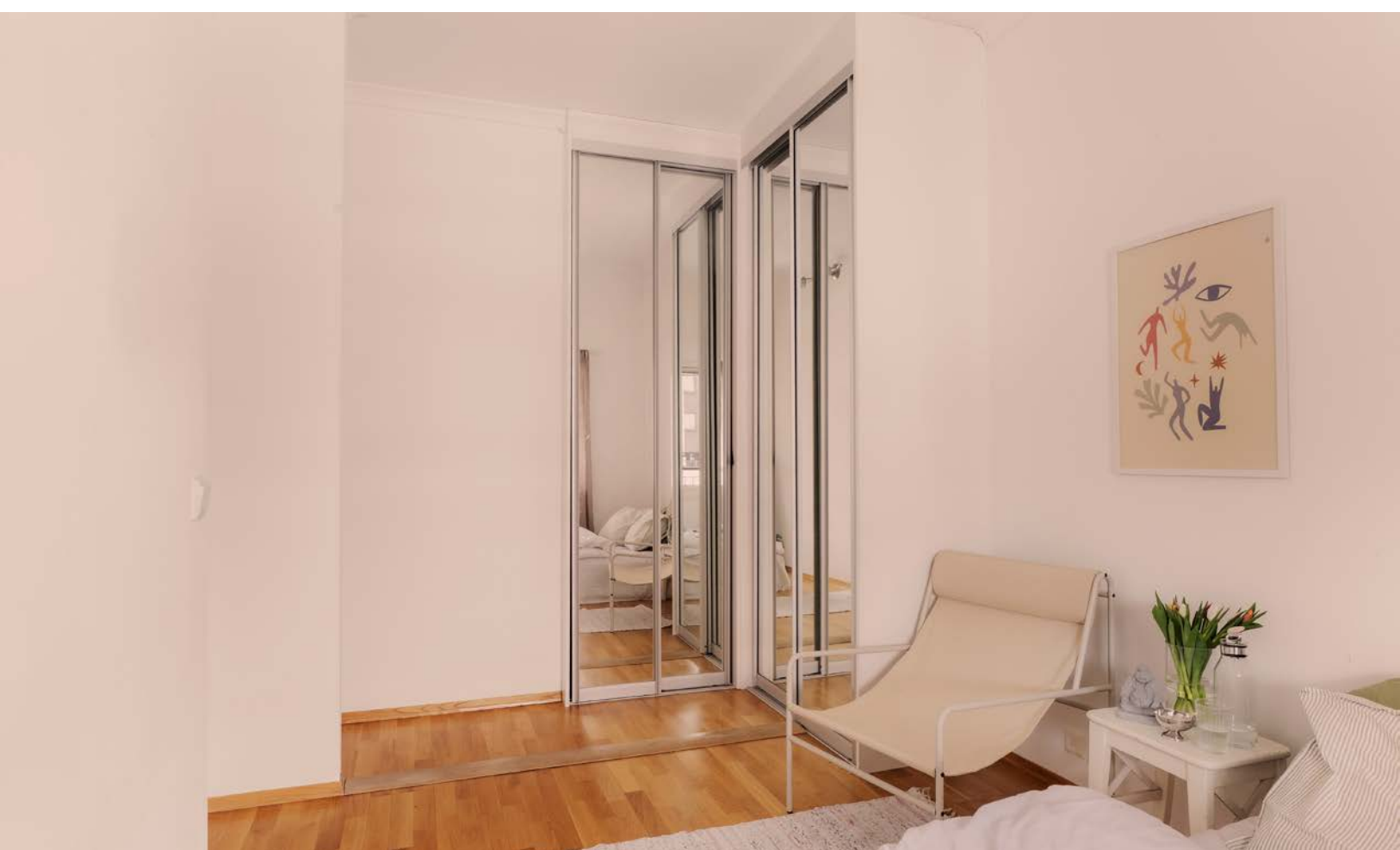


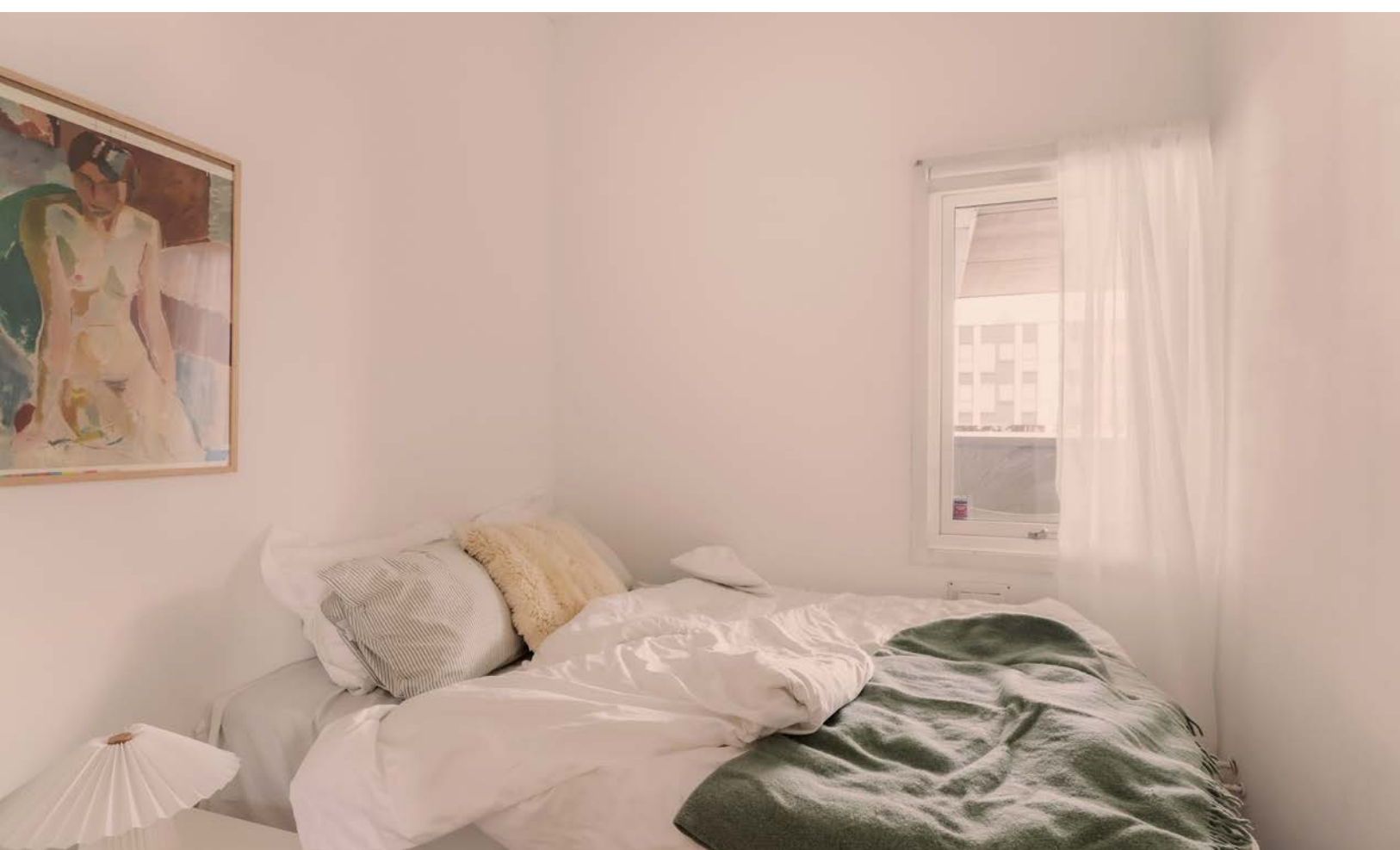




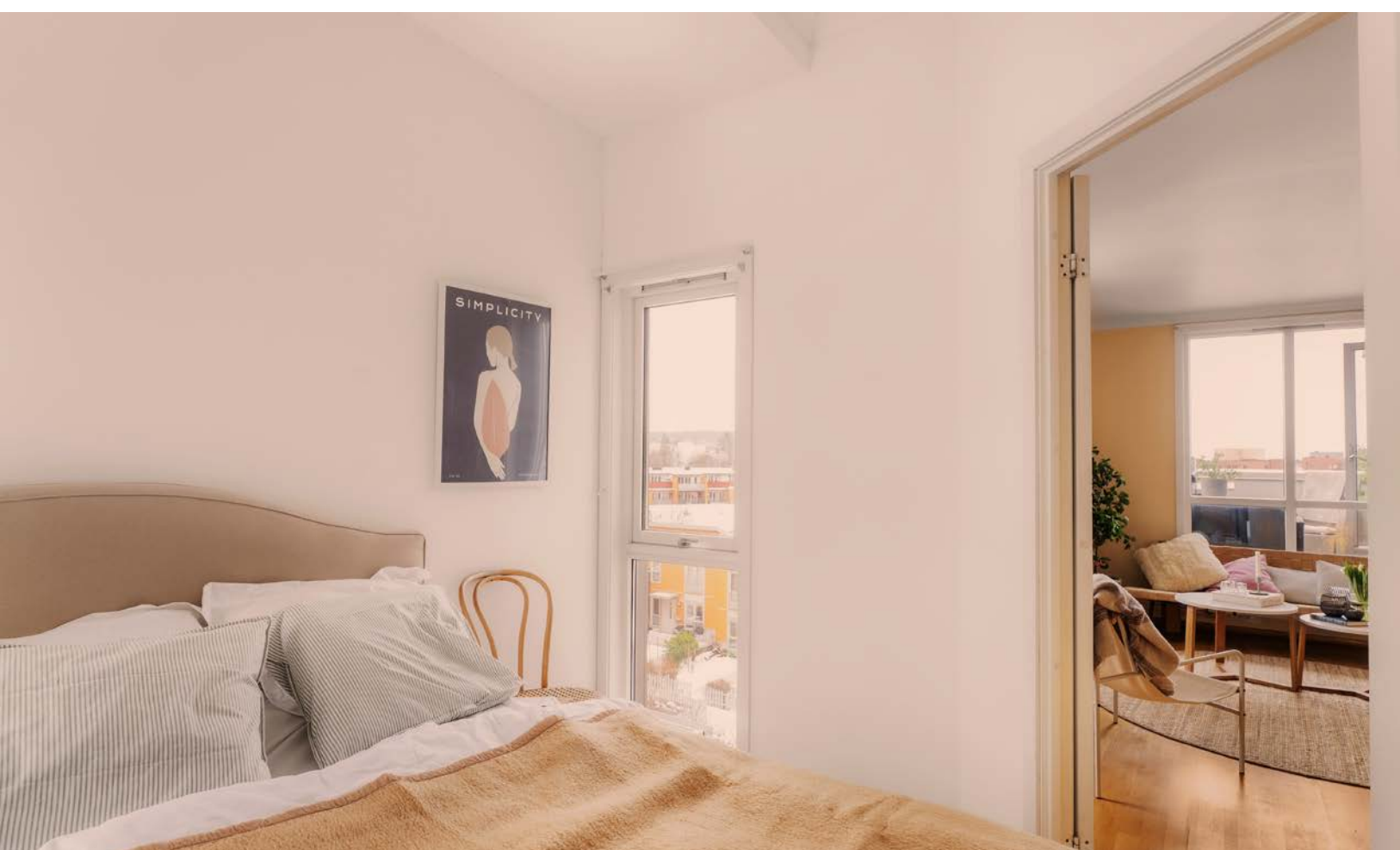












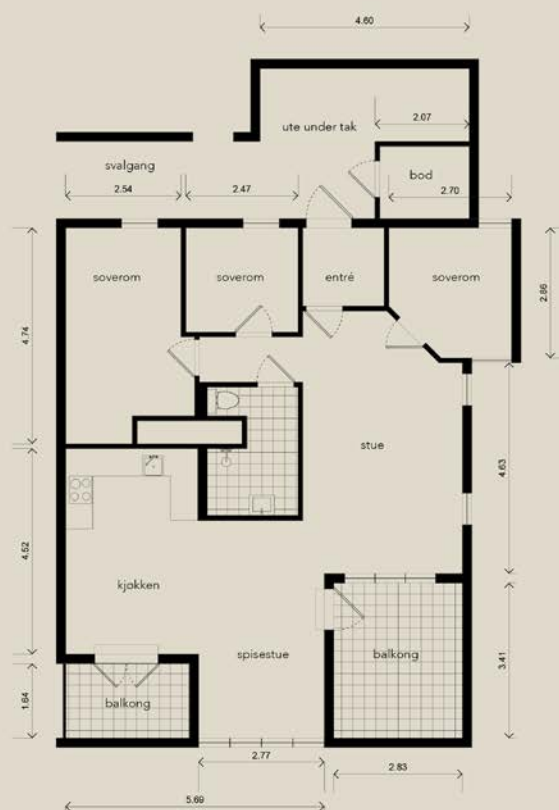








Lunden 40



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lunden 40 , 0598 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 444, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22486-1062

Referansenummer: WI5096

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 Utnem
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en leilighet beliggende i 5. etasje i et boligbygg med flere boenheter i Lunden 40, Oslo. Bygningen er oppført i 2003 og er etablert med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 88 m², hvorav ca. 85 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og ca. 3 m² eksternt bruksareal (BRA-e) i form av bod. I tillegg disponeres terrasse- og balkongareal på ca. 33 m². Boligen inneholder kjøkken, entré, stue, tre soverom og bad. Leiligheten har to balkonger samt uteplass i svalgang. Oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet felles varmesentral, med gulvvarme på bad. Ventilasjon er basert på sentralt avtrekksanlegg med tilluft via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i samsvar med byggets alder, konstruksjonstype og normal bruk. Det er registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, herunder vinduer, dører, balkonger, innvendige overflater, kjøkken, våtrom og vannledninger. Avvikene knytter seg hovedsakelig til slitasje, aldring, manglende dokumentasjon på våtromsløsninger og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner. Videre er det registrert forhold innen helse, miljø og sikkerhet knyttet til behov for kontroll av det elektriske anlegget og rekkverkshøyde på balkong. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand, og videre vedlikehold og oppfølging av registrerte avvik må påregnes.

Oppvarming

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

Boligen har garasje plass i kjeller. Det er opplegg for billader.

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

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

Bad: ca. 2,20 m

Ferdigattest:

Det foreligger ferdigattest datert 17.6.2003

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 467,00,-

Herv:

Pr. dags dato

Lån/Renter 884,00

TV/internett 583,00

Felleskostnader 5 000,00

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør med kikkhull, sikkerhetslås, og brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glassfelt. Boligen har to balkonger samt en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, veggene har malte, slette flater, og himlingen består av malte, slette flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt avvik i gulvplanhet på opptil ca. 10 mm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin.

Veggene i badet er flislagte.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Badet har sluk av plast.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep.

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk, og tilluft er ivarettatt via spalte under dørbladet.

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da dette ikke har vært tilgjengelig grunnet konstruksjonens utforming og tilkomstbegrensning.

Det er i stedet utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater for å avdekke eventuelle indikasjoner på fuktproblematikk.

Manglende tilgang til konstruksjonen bak våtsonen gir begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer. Overflatemålinger gir kun indikasjon på tilstanden i ytterste sjikt, og kan ikke erstatte kontroll i dypereliggende lag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap, og belysning under overskap. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert i skap under vask på kjøkkenet. .

Det er synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og servant.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert lekkasjer, deformasjoner eller unormale luktforhold ved visuell kontroll. Rørene fremstår tette og korrekt montert i synlige deler.

Boligen har avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

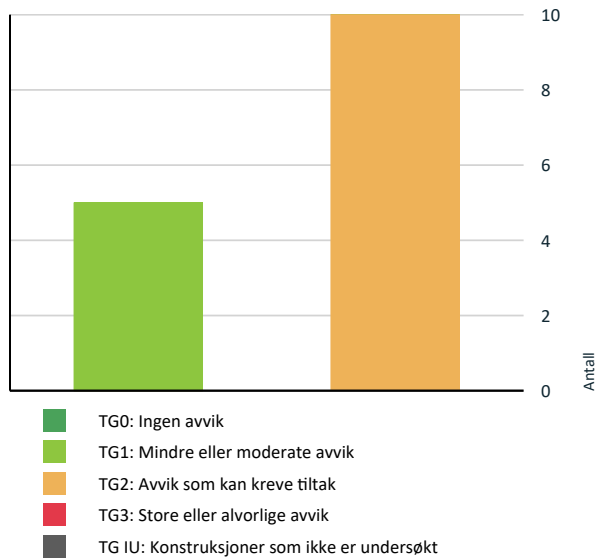
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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](#)
- ! Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

I stuen er det registrert at vinduet tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke, noe som indikerer skjevhet, svelling eller slitasje i beslag eller karm. Det er også observert sprekker i karmens utvendige treverk, samt at enkelte vinduer ikke er helt tette ved belastning, noe som kan føre til luftlekkasje og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Skadene skyldes en kombinasjon av alder, værpåkjønning og manglende vedlikehold. Oppsprekking i karm og problemer med lukking kan føre til redusert lufttetthet, energitap, samt økt risiko for fuktinntrengning og råte i karm og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med kikkhull, sikkerhetslås, og brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert generell slitasje på dører og karmen, samt at håndtaket på balkongdøren er løst eller feiljustert, og bør etterstrammes eller justeres for å sikre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Feiljustert håndtak kan over tid føre til økt slitasje på lukkemekanismen og redusert tetthet i dørbladet, som igjen kan påvirke isolasjonsevne og funksjon.

Dørene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på bakgrunn av funksjonelle avvik og synlig slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger samt en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet. Boligen har to balkonger og en uteplass i svalgang utenfor inngangspartiet. Balkongene har utgang fra henholdsvis kjøkken og stue. Balkongdekkene er belagt med betongstein, og det er montert tette rekkverk med målt høyde på ca. 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

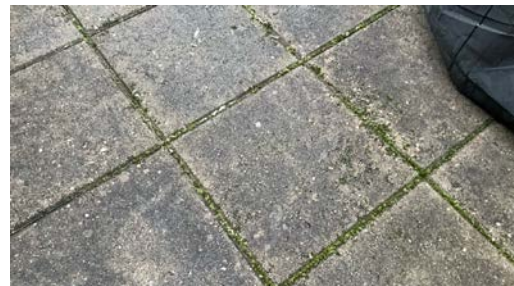
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er registrert mosevekst på betongsteinen, noe som indikerer fukt og begrenset drenering eller soltilgang. Det er også observert rustdannelse på spiker i trekledningen på veggene ved balkongene, noe som tyder på værpåvirkning og manglende vedlikehold. Membranløsningen under betongsteinene er ikke kontrollert, da denne ligger skjult og krever demontering for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere vannettheten i oppbyggingen av balkongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosevekst og rust på spiker kan skyldes fuktopphopning, begrenset sollys og manglende vedlikehold. Skjult membran som ikke kan inspiseres gir usikkerhet om teknisk tilstand og eventuell restlevetid. Dersom membranen er svekket eller har feil, kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjonen under, med fare for skader på bærende dekker eller inntrengning i tilstøtende rom.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett, veggene har malte, slette flater, og himlingen består av malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på gulv, med oppsprekk i parkettbord, samt riper og sår, særlig i områder med høy bruk som entre og ved balkongdør. Veggene har riper, hakk og sår, trolig etter møbler og oppheng. I himlingen er det registrert sprekker i overgangen mellom vegg og himling, samt heksekostmønster (sprekkdannelser i maling/puss).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Tiltak:

Skadene og slitasjen er typisk for en bolig i bruk, og skyldes alder, brukspåkjenning og bevegelser i bygningskonstruksjonen. Sprekker i himling kan skyldes materialbevegelser eller svakheter i skjøter, men vurderes som kosmetiske. Oppsprekking og slitasje i parkett kan redusere visuell kvalitet og i enkelte tilfeller medføre behov for overflatebehandling eller utskifting.

Overflatene vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, basert på registrerte bruksmerker og sprekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt avvik i gulvplanhet på opptil ca. 10 mm.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i badet er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert sprekker i mørtelfuger, samt misfarging av fuger, særlig i våtsonen. I tillegg er det hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen, og silikonfuger har løsnet fra underlaget flere steder i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må rengjøres.

Skadene skyldes fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Sprekker og misfarging kan indikere redusert motstand mot fuktinntrengning. Løse eller manglende silikonfuger gir økt risiko for at vann trenger inn bak flislaget og kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger, samt at silikonfugen i overgang mellom gulv og vegg er løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfargede fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Løs eller manglende silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv svekker tettheten og gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen, spesielt i overgangssonen – et kjent risikopunkt i våtrom. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader eller svekket membran.

Basert på registrert svekkelse i fuger og tettesjikt vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



5.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon om membranens utførelse og tetting mot sluket gir usikkerhet. Dersom membranen er av eldre dato, vil den kunne ha redusert elastisitet og funksjon, og overgang mellom membran og sluk er et kritisk punkt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Basert på manglende dokumentasjon, og at membranen ikke kan kontrolleres visuelt, vurderes sluk- og membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Dersom membranen er fra byggeår, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Byggforsk oppgir at forventet levetid for membraner i våtrom er normalt 20–30 år, avhengig av utførelse og belastning. Det anbefales videre oppfølging og særlig aktsomhet ved bruk og ved eventuell oppussing eller utskifting av flis.



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert krakelering i servanten, samt svelling i bunnplaten på servantskapet, noe som tyder på fuktpåvirkning over tid. Slike skader påvirker både utseende og levetid for innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krakelering i servant skyldes alder, støt eller spenningsforskjeller i materialet, og medfører økt risiko for smussansamling og vanskeligere renhold. Svelling i skapets bunnplate skyldes typisk vannsprut, lekkasje eller kondensering, og kan over tid føre til nedbrytning av materialet og redusert funksjon.

Baderomsinnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige skader og redusert funksjon.



5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk, og tilluft er ivarettatt via spalte under dørbildet.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da dette ikke har vært tilgjengelig grunnet konstruksjonens utforming og tilkomstbegrensning. Det er i stedet utført overflatemålinger med fuktindikator på tilgjengelige flater for å avdekke eventuelle indikasjoner på fuktproblematikk.

Manglende tilgang til konstruksjonen bak våtsonen gir begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer. Overflatemålinger gir kun indikasjon på tilstanden i ytterste sjikt, og kan ikke erstatte kontroll i dypere liggende lag.



KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap, og belysning under overskap. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på innredningen, herunder:

- Slark i hengsler
- Oppsvulmet materiale i fuktutsatte deler
- Skader som kan indikere tidligere fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene skyldes alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid. Slark i hengsler kan også føre til at dører ikke lukkes tett, noe som igjen kan forverre slitasje og skade.

Kjøkkeninnredningen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, grunnet synlige slitasjeskader og fuktpåvirket materiale.



5.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert i skap under vask på kjøkkenet. .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen ble testet og fungerer som den skal. Det ble ikke registrert lekkasjer, irr eller andre avvik ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørene er fra byggeår 2003, og har dermed en alder på over 20 år.
Forventet levetid for kobberrør er 40–50 år.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og servant.

Det ble ikke registrert lekkasjer, deformasjoner eller unormale luktforhold ved visuell kontroll. Rørene fremstår tette og korrekt montert i synlige deler.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra sentralt avtrekksanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg og spalter i vinduer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert på soverommet og inneholder automatsikringer samt kursfortegnelse. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det foreligger ingen samsvarserklæring eller dokumentasjon på kontroll av anlegget. Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter opprinnelig installasjon.

Det elektriske anlegget fremstår som komplett med kursfortegnelse og moderne sikringer, men manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere utførelseskvalitet og oppgraderinger. Det er derfor en anbefaling å få gjennomført kontroll av autorisert fagperson.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. 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.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke oppgitt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke oppgitt.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ikke oppgitt.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

Tilstandsrapport

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 Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Generell kommentar

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod ved inngangsparti målt til ca 3,5 m2.

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

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

BRA-i: Bruksareal av 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	444		47	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunden 40

Hjemmelshaver

Milatovic Miroslav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet

Beliggenhet i Lunden Hageby.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

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

Regulering

Regulering

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

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

Byggeaktivitet i området må påregnes i årene fremover.

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

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

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

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

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

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

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

Om tomten

Tomten

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

Annet

Byggemåte

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

Oppvarming

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

Boligen har garasjeplass i kjeller. Det er opplegg for billader.

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

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

Bad: ca. 2,20 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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 funksjonssprøving 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

Miroslav Milatovic

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lunden 40

0598 Oslo

0301-88/444/0/47



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har renset ventilasjon

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Bygges i området

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Motor på midtre markise fungerer ikke. Ny duk

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

♦ **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 40 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 103 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	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	15 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.2 km

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	22 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

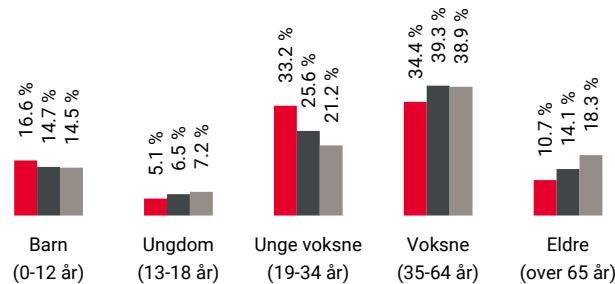
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	2 min 0.2 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Brobekk	6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



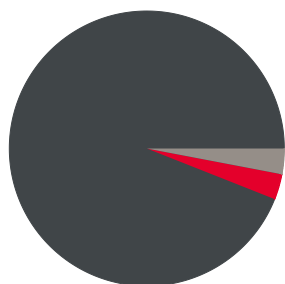
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Vollebekkveien skole	3 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.3 km	
⚽ Linderud idrettsplass	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
🚴 SATS Linderud	13 min	🚶
🚴 Fitness24Seven Bjerke	16 min	🚶

Boligmasse



3% rekkehus
94% blokk
3% annet

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

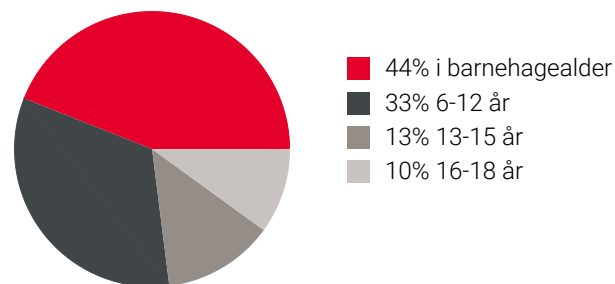
Sitat fra en lokalkjent



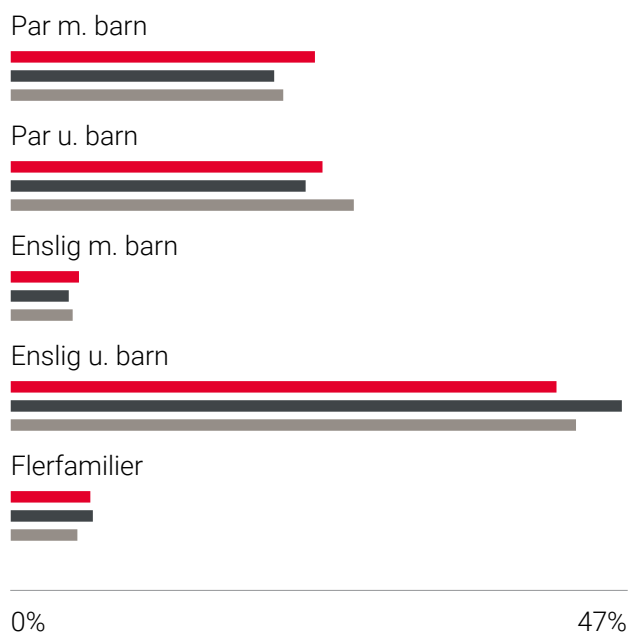
Varer/Tjenester

📍 Linderud Senter	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Vollebekk	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

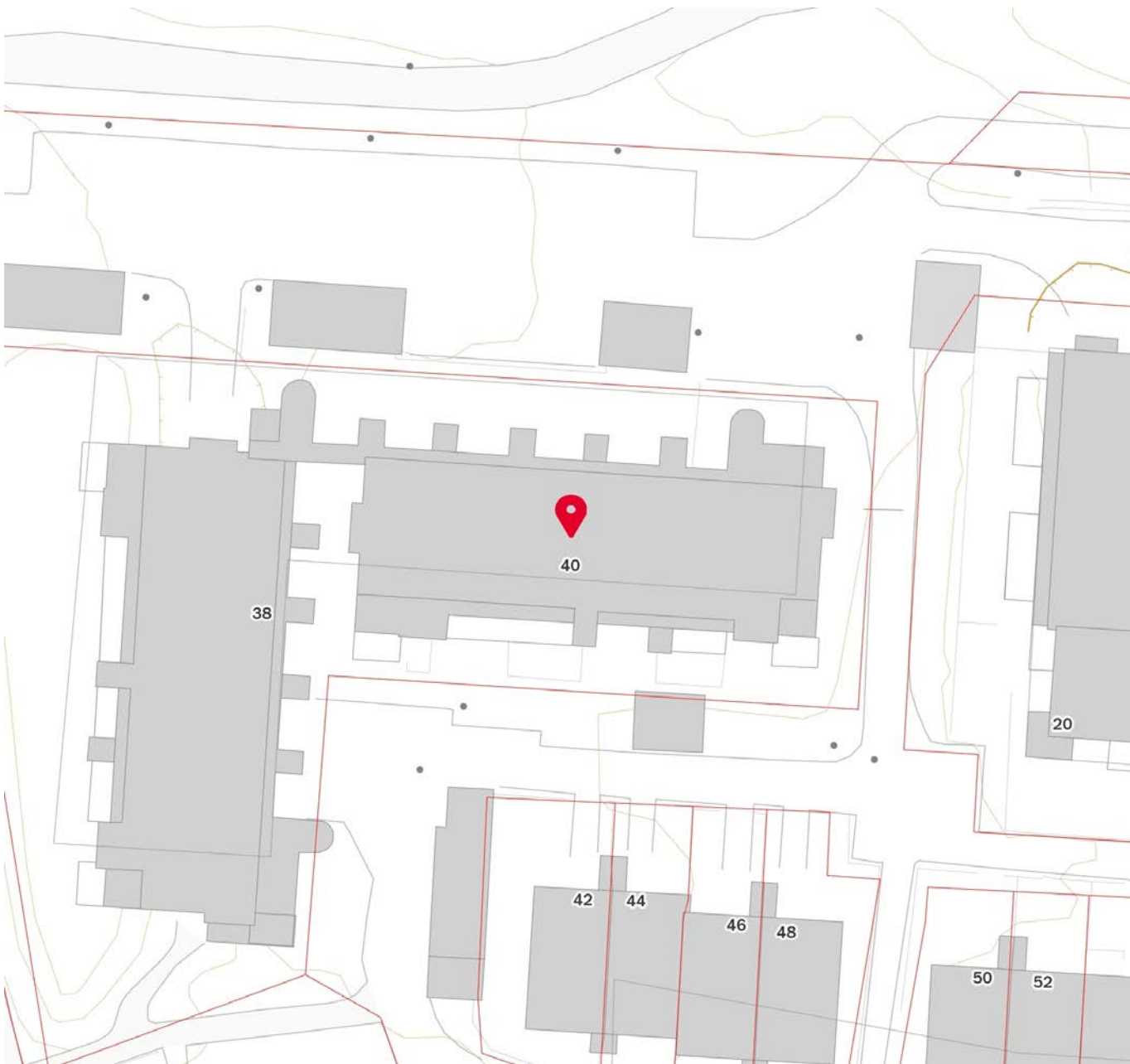
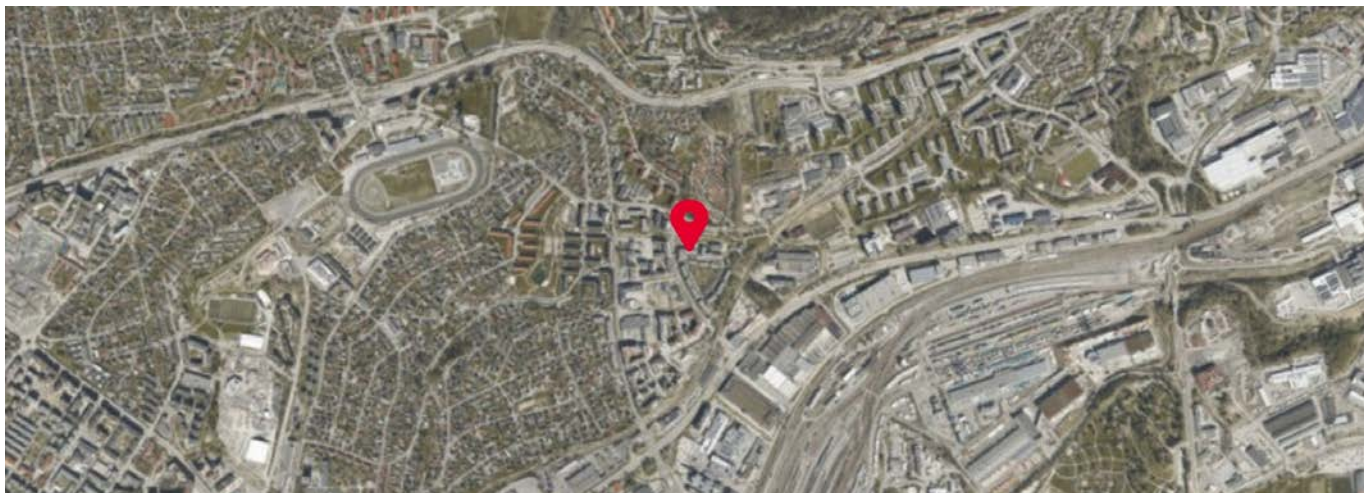


Familiesammensetning



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 40
0598 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre