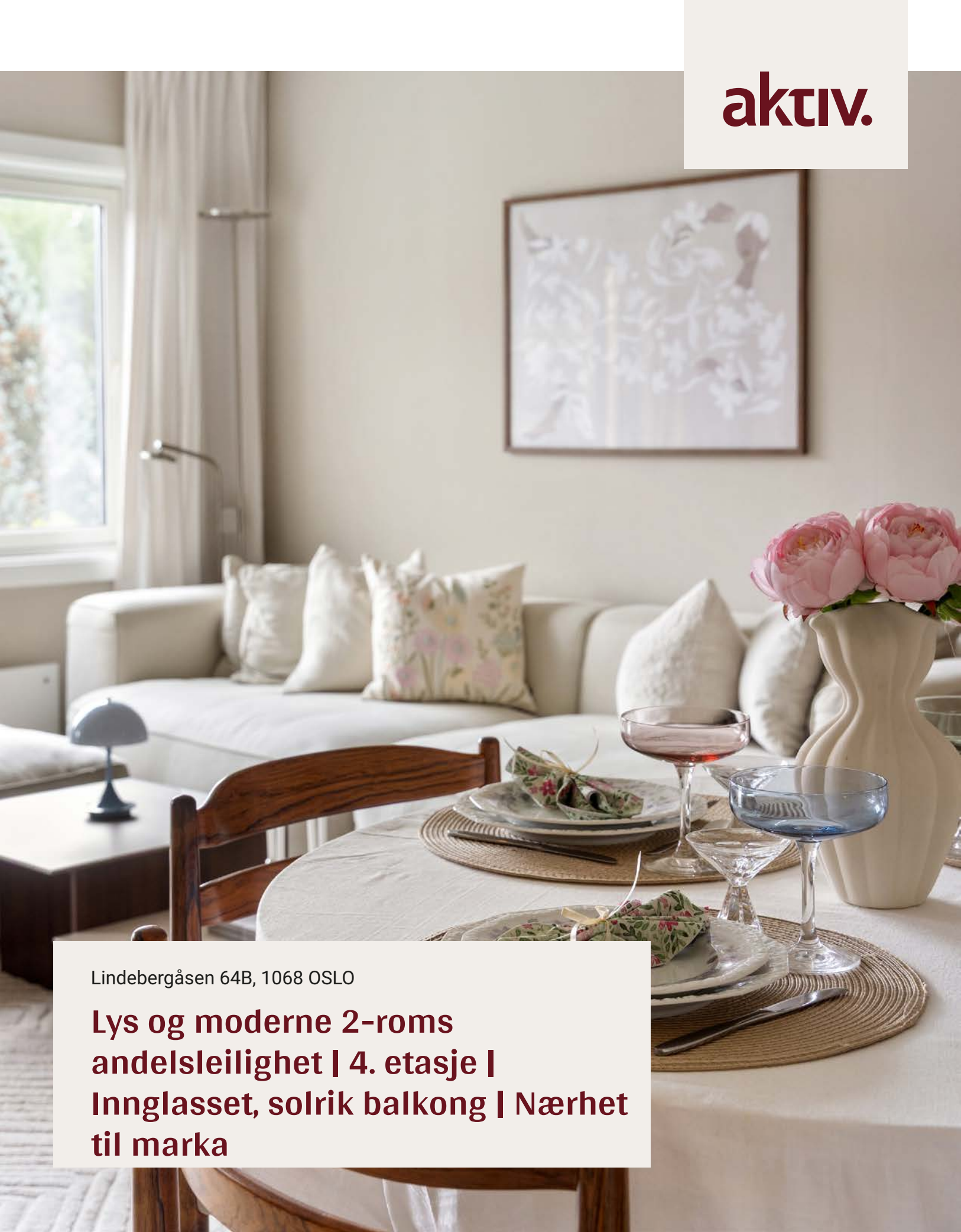


The image shows a bright, modern interior. In the background, a white sofa is adorned with several pillows, including one with a floral pattern. A large window on the left allows natural light to fill the room. On the wall above the sofa hangs a framed abstract painting. In the foreground, a round dining table is covered with a white tablecloth and set for two people with plates, glasses, and woven placemats. A vase of pink peonies sits on the table. A small blue lamp is visible on a side table next to the sofa.

aktiv.

Lindebergåsen 64B, 1068 OSLO

**Lys og moderne 2-roms
andelsleilighet | 4. etasje |
Innglasset, solrik balkong | Nærhet
til marka**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 388 031,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 3 887 319,-
Felleskostn.: Kr 5 829,-
Selger: Frida Blomquist Holte

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 48/61 kvm
Tomtstr.: 10220 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 25
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1008250203

Lys og moderne 2-roms andelsleilighet | 4. etasje | Innglasset, solrik balkong | Nærhet til marka

Vi har gleden av å presentere Lindebergåsen 64B - en moderne og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Lindeberg! Dette er en lys og tiltalende bolig med gode løsninger og en arealeffektiv planløsning som gjør det enkelt å tilpasse hjemmet etter dine ønsker og behov. Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder en stor og luftig stue med plass til både sofagruppe og spisebord, et funksjonelt kjøkken, et pent nyoppusset bad, et romslig soverom og en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til både flotte turområder, servicetilbud og byliv.

Merk deg dette:

- Store vindusflater
- Innglasset, solrik balkong
- Mulighet for leie av garasjeplass
- 200m til t-bane, nærbutikk og apotek
- 400m til lysløype (markagrensa)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	66
Energiattest	76
Boligopplysninger	77
Husordensregler	80
Vedtekter	86
Reguleringskart	95
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,1m².

Bod er merket med nr.405.

Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 10,45m², yttervegg mellom balkong og leilighet (0,88 m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da $10,45\text{m}^2 + 0,88\text{m}^2 = 11,3\text{m}^2 = 11\text{m}^2$.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10220 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt fremstår som ryddig og pent opparbeidet hvor det er etablert hyggelige tun mellom bygningene med plen, trær, asfalterte internveier, benker og lekestativer for barna.

Beliggenhet

Lindebergåsen 64 B ligger midt i et rolig og familievennlig boligområde på Lindeberg, med nærhet til både urbane fasiliteter og flotte naturområder. Her bor du med kort vei til daglige nødvendigheter som Kiwi Lindeberg og Coop Extra Lindebergåsen, samt apotek og øvrige servicetilbud på Lindeberg Senter. Området har et godt og variert skoletilbud med skoler og barnehager i gangavstand, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier.

Nabolaget er kjent for sitt trygge og fredelige miljø, og preges av et inkluderende naboskap. Lindebergåsen har lavt støynivå og fine møteplasser som Lindeberglokalet, hvor lokale initiativ og bærekraft står i sentrum. På fritiden kan du benytte deg av Lindeberg kunstgressbane, aktivitetshall på Lindeberg skole, eller treningssentre som Fresh Fitness. For de som liker friluftsliv, byr området på umiddelbar tilgang til Østmarka og vakre turområder, blant annet stier til Lutvann og Turvei D10 langs Alnaelva. Her kan du oppleve alt fra moderne vannparker ved Hølaløkka til naturnære opplevelser i Alnaparken perfekt for både små og store.

Lindeberg har et aktivt lokalmiljø med årlige arrangementer som Lindeberg Kulturfestival, hvor det arrangeres fotballturnering, konserter, matboder og gratis aktiviteter for barn. Kulturtilbudet styrkes av Lindeberg Kulturens Venner, som tilbyr gratis teater- og hiphopgrupper for barn og unge gjennom hele året. I tillegg finnes det sterke tilbud for idrett og fritid, som Haugerud Idrettsforenings aktivitetssenter og den tradisjonsrike sportsbutikken Jestung Sport for sports- og friluftinteresserte.

Kollektivtilbudet er svært godt, med T-bane og buss kun få minutter unna, og enkel adkomst til Oslo sentrum og Gardermoen. Alna Senter gir et rikt utvalg av butikker, inkludert spesialforretninger for dyrehold og sport.

Med sin kombinasjon av trygge omgivelser, levende lokalmiljø og nærhet til både natur og by, er Lindebergåsen 64 B et ideelt sted for familier, etablerere og alle som ønsker en praktisk og innholdsrik hverdag i grønne omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

skrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vannledninger:

-TG 2 settes ut i fra alder på tilførselrør på kjøkken av eldre kobberrør. Resterende vannrør er av nyere Pex-rør.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Avtrekk på kjøkken:

-TG2 settes ut i fra manglende ventilering av matos. Mekanisk avtrekk på kjøkken vil hjelpe med ventilering.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad, alt gjort av samme firma.

Arbeid utført av: BAD & BYGG VVS AS

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byttet sluk og la ny membran.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: totalrenovering av bad i 2024

Arbeid utført av: Bad og bygg VVS

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sikringer i sikringsskap

Arbeid utført av: Bad og bygg vvs

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasjeanlegg mot betaling.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 m².

Standard

ENTRÉ

Entréen og gangen fremstår som romslig og innbydende, med god oppbevaringsplass i garderobeløsning.

STUE

Den lyse og sosiale stuen blir fort dette hjemmets hjerte - her kan det nytes både rolige kvelder og større, sosiale sammenkomster. Her får dere et moderne, gjennomført hjem dere kan flytte rett inn i! Stuen har definerte soner til møblementet, og det finnes god plass til både sofaløsning og en romslig spisegruppe. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir rommet en åpen og luftig atmosfære. Vegger og gulv er holdt i lyse, nøytrale farger, noe som gjør det enkelt å innrede etter egen stil og behov. Mellom stuen og kjøkkenet kan det enkelt innredes med en hyggelig spisegruppe.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper et skjermet kjøkken, men likevel sosialt allrom. Lekkert IKEA-kjøkken med stilrent design og en praktisk fordeling av skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum, lys under overskap og frittstående kjøleskap/kombiskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

SOVEROM

Soverommet er av god størrelse, med en romslig garderobeløsning og plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. I denne garderobeløsningen får du plass til alt av klær. Soverommet vender ut mot leilighetens innglassede balkong, noe som gir god skjerming mot både lyd og vær.

BADEROM

Leiligheten har et lyst og delikat baderom fra 2024 med behagelig underliggende gulvvarme. Baderomsinnredningen har veggmonterte dusjdører i glass, servant med

underskap, speilskap med lys, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

INNGLASSET BALKONG

Fra stuen er det utgang til denne flotte innglassede balkongen på hele 11 m². Her er det enkelt å innrede med utemøbler med sitteplasser for hele gjengen – enten det er familie eller venner. Balkongen har et åpent, usjenert utsyn mot rolige og fredelige omgivelser. Med innglasset balkong kan du forlenge utesesongen og nyte lyse, varme dager og kvelder ute.

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

tilhørende kald kjøleboks i kjelleren. Alt av hvitevarer medfølger.

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

2024:

- Badet er bygget av Bad & VVS AS, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
- Flyttet sluk.
- Lagt ny membran på bad.
- Lagt varmekabler for bad.
- Rør i vegg på bad.
- Flislagt gulv og dusjhjørnet.
- Veggmontert wc.
- Skiftet sikringer i sikringsskap.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Flere el-uttak på bad.
- Skiftet lysbryter på bad.

2023:

- Gulv og veggflater ble oppgradert i regi av forrige eier.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet (Telenor frihet M) er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det er ledige plasser i Ospa Parkeringshus (Lindebergåsen 54/55). Leie av parkeringsplasser koster 600,- kr per måned for beboere i Ospa Borettslag. I tillegg

fakturerer USBL engangsgebyr iht. gjeldende prisliste for å registrere kontrakt og sette opp fakturering. Dette gjelder også ved bytte av plass (375,- per 01.01.24). Det er montert GSM-åpning i alle plan, slik at man kan åpne ved hjelp av mobiltelefon (ved å ringe).

Det er også mulighet for å leie egen plass til MC/moped for 250,- per måned for beboere i Ospa.

Korttidsleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget er mulig dersom man venter gjester og det er ledig kapasitet. Det koster 50,- kr per døgn for å leie en plass i garasjen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84899252

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 120 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 482 186

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 829,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader drift: 2 484,-
- Avdrag felleslån: 447,-
- Renter felleslån: 552,-
- Renter balkonglån: 1 169,-
- Avdrag balkonglån: 216,-
- Fibernet - Telenor Frihet M: 607,-
- VASKETILLEGG, 89/99 (106 - 91): 143,-
- Varmtvann, 89/99 (104 - 91): 211,-

I felleskostnader drift inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 829

Andel Fellesgjeld

Kr 388 031

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 15160674927, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 30.07.2025: 44 438 071

Andel av saldo: 262 947

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2061)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025

utgjøre ca kr 187,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 16369631563, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 30.07.2025: 27 528 370

Andel av saldo: 125 085

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2041)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025

utgjøre ca kr 452,00 per måned for denne boligen

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 25 230

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

OSPA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

950 739 681

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Ospa Borettslag ligger i hjertet av Lindeberg (Bydel Alna) og består av 166 store og små leiligheter og rekkehus.

Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr -2 245 153,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 4 789 198,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket

dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Hjemmeside: <https://www.ospa.no/>

Rehabilitering av bunnledning og fremføring av ny kaldvannstilførsel i 1.etg. i 58 og 68 er i gang. I forbindelse med rørprosjektet i 58/68 har TryggVVS og Sans bygg kommet med et tilbud til beboere som ønsker å renovere bad eller få oppgradert sikringsskap. Tilbudet gjelder også for andelseiere i de andre blokkene i perioden prosjektet pågår. Ta kontakt med Karim i TryggVVS for å bestille eller om du har spørsmål til tilbudet.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 62 saker. Styret konstituerte seg på like etter generalforsamlingen og fordelte ansvar for oppfølging av ulike pågående prosjekt og driftsavtaler. Styremøter er avholdt ca. hver sjettede uke. Ved behov har styreleder hatt noen arbeidsmøter med nestleder, driftsleder og andre for å følge opp pågående prosjekter og vedlikeholdsoppgaver.

Året 2024 har ikke bidratt til lavere prisvekst og renter. Det har gjort at styret også dette året har måttet justere opp felleskostnaden. Styret arbeider målrettet med å holde bokostnadene lavest mulig, men vi må balansere dette målet mot behovet for nødvendig vedlikehold, lønn til driftsleder og andre felles kostnader.

Prosjekter og vedlikehold

a) Prosjekt nye vannrør og avløpsledninger for lavblokkene, LÅ58 og 68

Usbl Prosjekt har arbeidet med dette prosjektet i hele 2023 og 2024. Våren 2025 er kontrakten signert og gjennomføringen av prosjektet er planlagt til sommerhalvåret 2025. Det blir strøppelegging av avløpsrør, også under lavblokkene. Borettslaget har noe oppsparte midler, men styret må be generalforsamlingen om fullmakt til et begrenset låneopptak om det blir nødvendig.

b) Utskiftning av vannførende rør i de andre blokkene

Ekeberg Rør fortsatte prosjektet med utskiftning av vannførende rør i de andre blokkene

også i 2024. Stigerørene som forsyner bad og kjøkken i 4-romsleilighetene er ferdig. Etter lengre tids planlegging fikk Ekeberg Rør testet ut en løsning for utskiftning av vannrør til 2-roms og WC-rom i 4-romsleilighetene i 62-blokka. Prosjektet står i bero i 2025 mens det arbeides med 58- og 68-rekka, men det vil rulle og gå videre i noen år framover før alle 2-roms og wc-rom har fått nye vannrør. Arbeidet tar lang tid da det finansieres over driftsbudsjettet uten opptak av lån.

c) Vedlikehold av garasjeanlegget

Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt i 2023 drog ut i tid og var først fullført i april/mai i 2024. Ved inngangen til 2024 var det kr. 2 933 593 tilgjengelig til vedlikehold. Resultatet for inntekter og medregnede kostnader for garasjeanlegget i 2024 endte vi

med et underskudd på kr. 1 639 164. Tross det budsjetterte merforbruket i 2024, så er det ved inngangen til 2025 tilgjengelig kr. 1 294 429 til videre vedlikehold av garasjeanlegget på konto. Neste steg i vedlikeholdsplanen krever 5-6 millioner, så det må spares i noen år framover før det kan igangsettes.

d) Andre oppgaver

Styret har arbeidet med noen mindre og avgrensede vedlikeholdsprosjekter. Vi fikk medhold i en reklamasjonssak om malingsarbeid av plattinger og gjerder. Reklamasjonsarbeidet ble utført i 2024.

Det er videre arbeidet med ordinære oppgaver som budsjett, oppfølging av regnskap, planlegging av dugnadsarbeid, HMS-arbeid, oppfølging av arbeidsgiveransvaret for driftsleder, saker fra beboere, oppfølging av leverandører og planlegging av saker til generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt på de vilkår som følger av denne bestemmelse. Med dyr menes f.eks. hund, katt eller andre større dyr. Alle dyr skal registreres, også de dyr som det tidligere er gitt tillatelse til. Dyreeier skal fylle ut og levere «Erklæring om dyrehold». Skjema fås utlevert hos driftsleder, eller kan lastes ned på borettslagets hjemmeside. Erklæringen skal være returnert i utfylt tilstand sendes innen én måned etter anskaffelse av dyr, eventuelt senest én måned etter innflytting dersom man tar med seg dyr til borettslaget. Erklæringen er å anse som en del av Husordensreglene og eventuelt brudd på denne er derfor å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.
2. Dyrehold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
3. Dyr skal ikke luftes/ha tilhold på lekeplasser eller på uteområdet til Ospa barnehage.
4. Dyr skal alltid føres i bånd eller egnet bur på borettslagets eiendom.
5. Ekskrementer fra dyr på borettslagets eiendom skal fjernes av dyreeier umiddelbart.
6. Balkonger og hager skal ikke brukes som lufteplass for dyr uten tilsyn.
7. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret påfører borettslagets eller andelseiers eiendom, eksempelvis skraping på dører/karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.m.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 25 i Oslo kommune. Andelsnr. 54 i OSPA
BORETTSLAG med orgnr. 950 739 681

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/113/25:

22.12.1986 - Dokumentnr: 84295 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1999 - Dokumentnr: 41916 - Erklæring/avtale

best.om samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.76.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 18936 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:113 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

-Ferdigattest for boligblokk, fra 1980.

-Sluttnotat for utskifting av vinduer og takomlegging, fra 2015.

-Bruksendring fra søppelrom og vaskeri til soverom og kontor, fra 2017.

-Ferdigattest for utskifting av balkonger, fra 2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av kjøkkenet definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan V190375.

Pågående plansak i området:

Saksnr. 201817956

Saken gjelder: Jerikoveien 1 - 9

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Lindebergåsen 58A-H og 68A-Q - Rehabilitering av vanntilførsel fra bunnrørledning og røropplegg for vann

Saksnummer. 202553530

Siste bevegelse: Siste dok. 27.05.2025

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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

3 490 000 (Prisantydning)

388 031 (Andel av fellesgjeld)

3 878 031 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 887 319 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 895 219 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 898 019 (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 9 288

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Aktivtreff med Finn - Ekstra digital annonsering: kr. 7 990,-

Garantipremie/inneståelse: 3 000,-

Kommunale opplysninger: 2 490,-

Oppgjørshonorar: 7 990,-

Stor markeds pakke inkl ukens bolig: 19 990,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: 2 490,-

Tilretteleggingsgebyr: 19 900,-

Visninger per stk.: 3 490,-

Eierskiftegebyr: 6 875,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 5 000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Tommy Stenseth

Eiendomsmegler / Partner

tommy.stenseth@aktiv.no

Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler bistår av

Tommy Stenseth

Eiendomsmegler / Partner

tommy.stenseth@aktiv.no

Tlf: 948 49 757

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

18.08.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















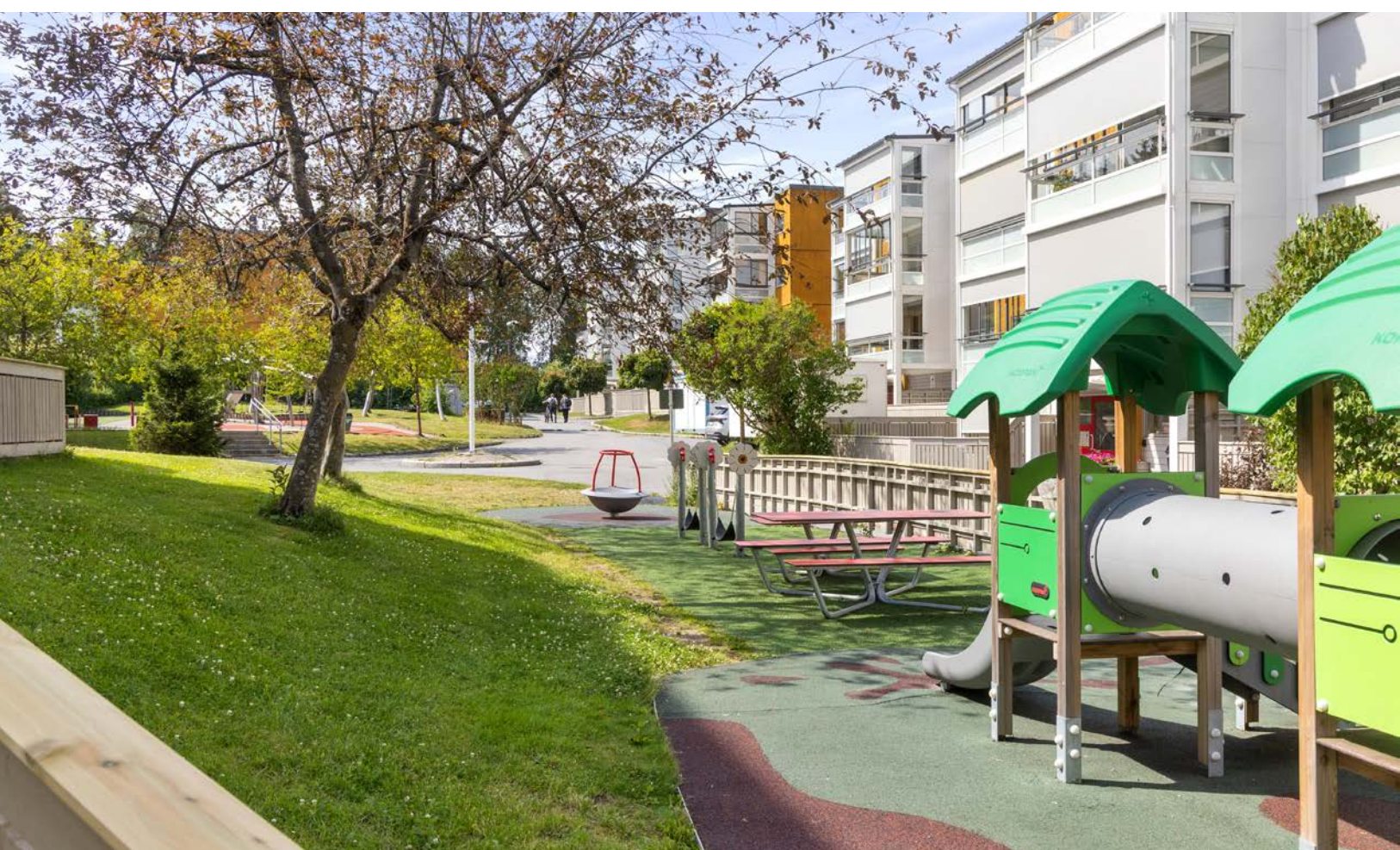






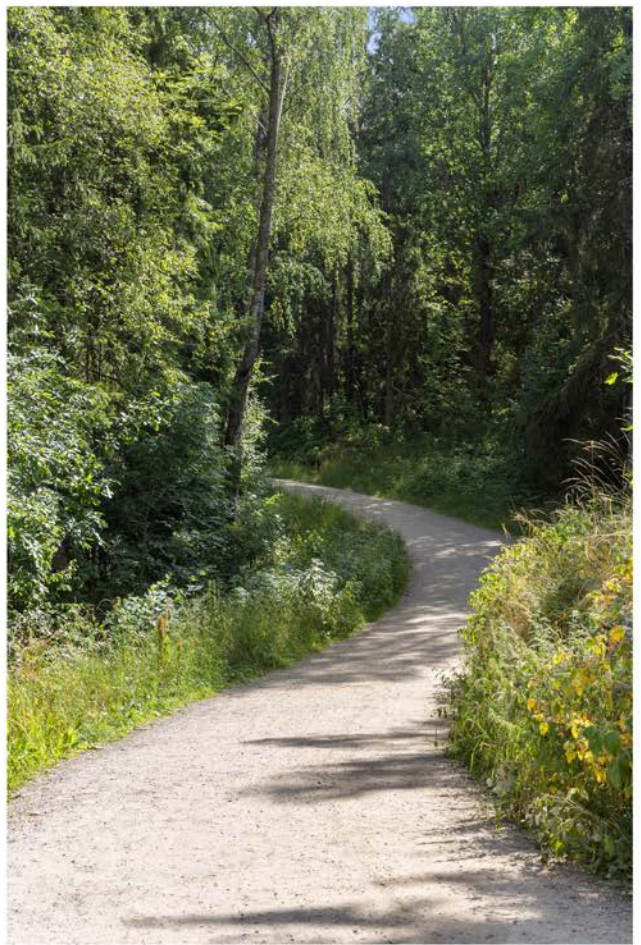












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lindebergåsen 64 B, 1068 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 25

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 11838-25186

Referansenummer: QX6766

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

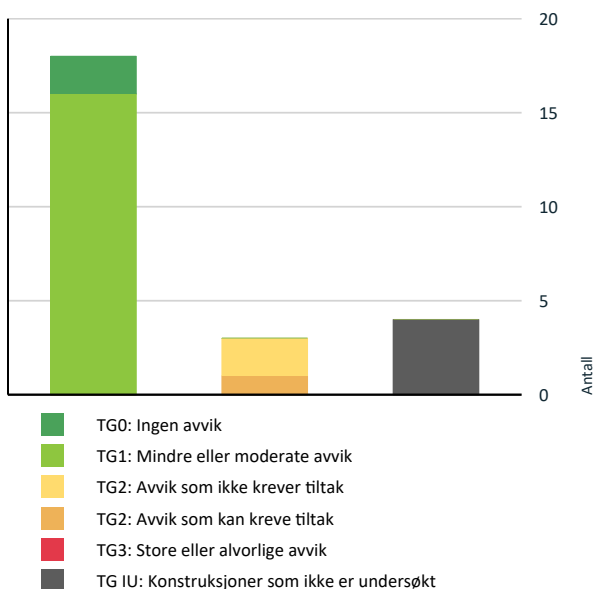
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

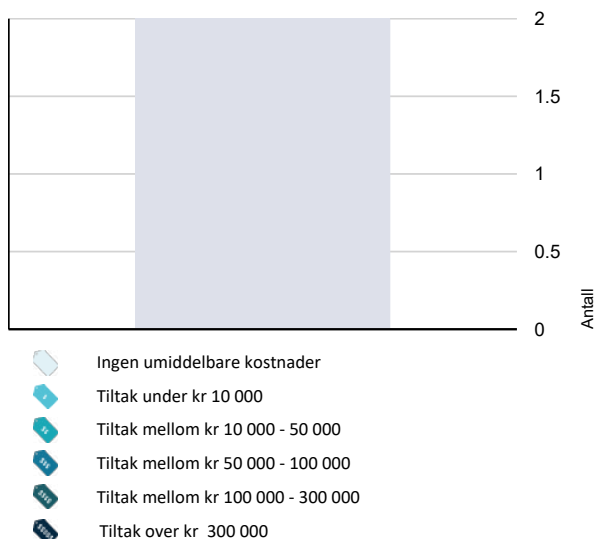
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Lindebergåsen 64 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Tilbygg / modernisering

2024	Bad	Badet er bygget av Bad & VVS AS, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
2024	Bad	Flyttet sluk Lagt ny membran på bad Lagt varmekabler for bad Rør i vegg på bad Flislagt gulv og dusjhjørnet Veggmontert wc Skiftet sikringer i sikringsskap Opplegg for vaskemaskin Flere el-uttak på bad Skiftet lysbryter på bad
2023	Overflater	Gulv og veggflater ble oppgradert i regi av forrige eier.
2024	El-arbeid	Renovering av bad, arbeidet er utført av SG Elektriker AS

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Vinduer

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

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca. 10,4 m². Gulvet er belagt med teppe på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,02 m.

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,45 m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13 mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

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

1 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2008 i følge opplysninger dokumentasjon.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Arbeidet er utført av Bad & Bygg VVS AS.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på

minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall

på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der

nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjene etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,

det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant

med vanntett sjikt på minst 25 mm

over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,

unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Takflate er belagt med malt dekke,
veggflater er belagt med fliser og malt strie.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

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

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.
Det foreligger sjekkliste med dokumentert utførelse,
på membran/ tettesjikt.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

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

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusj sone på bad, da badet er under 5år med tilhørende dokumentasjon.

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

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning Ikea fremstår med glatte fronter.
Heltre/trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventil på vegg er tilkoblet med mekanisk avtrekk.
Det er ingen ventilator montert til innredning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes ut i fra manglende ventilerings av matos.
Mekanisk avtrekk på kjøkken vil hjelpe med ventilerings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Matos kan være helsefarlig og kan avgi skadelige damper og partikler.
Montering av ventilator må påberegnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør mot eldre kobberør på kjøkken.

Tilstandsrapport

samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes ut i fra alder på tilførselsrør på kjøkken av eldre kobberør.
Resterende vannrør er av nyere Pex-rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken.
Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørapplegg i kjøkkenbenk



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

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

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og

Tilstandsrapport

fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1J Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befare av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på kjøkken.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Renovering av bad,
arbeidet er utført av SG Elektriker AS**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg,
uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har montert røykvarsler, pulverapparat, samt brannslange tilkoblet i kjøkkenbenk.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

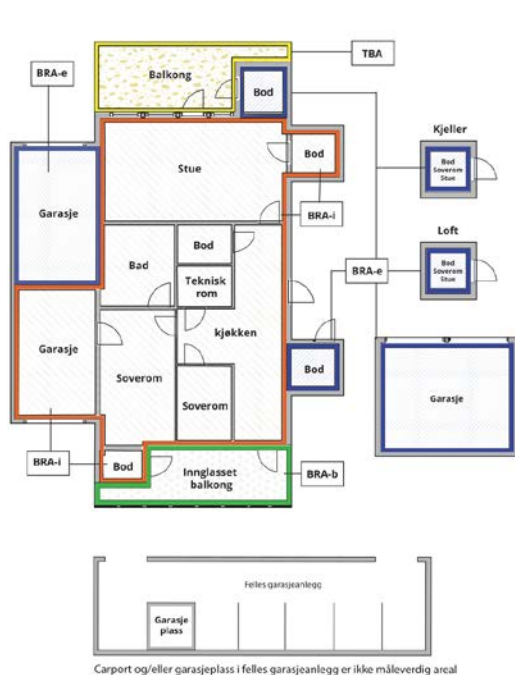
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	48		11	59	
Kjellerbod		2		2	
SUM	48	2	11		
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,1m².
Bod er merket med nr.405.
Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Innlasset balkong er målt til 10,45m²,
yttervegg mellom balkong og leilighet (0,88 m²) skal regnes med i BRA-B.
Det totale mål på BRA-B blir da 10,45m² + 0,88m² = 11,3m² = 11m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Frida Blomquist Holte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	25		0	10220 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Lindebergåsen 64 B

Hjemmelshaver

Frida Blomquist Holte

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OSPA BORETTSLAG	950739681		BOLIGBYGGELAGET USBL	Holte Frida Blomquist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er oppusset i regi av fagfolk i 2024, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er mulig å leie garasjeplass i felles anlegg, styret må kontaktes for tilgjengelighet.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	15.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Bad & Bygg VVS AS Sjekkliste	15.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon bad	15.07.2025		Gjennomgått	13	Nei
Kontrollskjema	15.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	12.08.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX6766>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250203	

Selger 1 navn
Frida Blomquist Holte

Gateadresse	
Lindebergåsen 64B	

Poststed	Postnr
OSLO	1068

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250203

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad, alt gjort av samme firma.
Arbeid utført av	BAD & BYGG VVS AS

Filer

- Membran Dokumentasjon.pdf
- BAD.pdf
- 0b0244cd-94b8-4b43-ba0a-c07af48f7aec.jpg
- a4cd73f0-4334-4738-9b48-a286105d7e6a.jpg
- a60261dc-9165-4f2a-8e1b-f44b3eb3fd38.jpg
- afa6bdc4-43f5-4651-966b-371b291b4cce.jpg
- b2f59532-4859-476a-ba3f-cb31f9ec6fc0.jpg
- b3d9002e-073b-4e95-988a-b1c033175fbb.jpg
- b4511480-8d2c-4421-8c61-aab6b6d0b6bb.jpg
- cdfac876-e59e-46c1-81ba-ccf9d46f7a0d.jpg
- d6a65b34-5369-4279-9f11-4f741c4ec6a0.jpg
- d294bbaa-29db-4165-934c-39ec54a312eb.jpg
- da3f3eda-f320-4784-8af7-19e4a5ab881f.jpg
- e17eb8b6-cacb-4685-9ddf-a297b4dc2372.jpg
- e639ef7c-227e-4cfd-ada4-d070552f7910.jpg
- eea6582d-2367-4c45-a279-42ea1ca02e14.jpg
- f85418e4-adab-402c-981c-f93afedba68e.jpg
- fab1fdea-3e3e-4d54-9cdc-cfaec2e91f70.jpg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.24 AM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.05 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.07 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.08 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.08 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.12 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.16 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.16 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.17 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.21 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.24 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.25 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.26 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.29 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.33 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.33 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.34 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.36 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.39 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.10.41 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.19 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.19 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.21 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.21 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.22 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.19 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM (3).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.03 PM (1).jpeg
- Frida Holte Mark 1.jpg
- Frida Holte Mark 2.jpg
- Frida Holte Floor Plan.jpg

de778952-d6cb-49dd-a24b-cc7479ac2c82.jpg	a054ae9e-7a18-42c2-80bc-389a1f458726.jpg
823f914e-8906-4f6a-a973-684fdb33eabb.jpg	215c86fe-6a57-4037-ae79-0aa46c830c01.jpg
b8482ccd-48a1-409a-b6c4-0706fc70095a.jpg	c0c6affb-24bc-47a7-80c4-82a40d2e054d.jpg
bd37bfe0-f608-47ce-95dc-2625949d8573.jpg	97fa9b2a-498b-48d8-a4cc-707b75e9fe2e.jpg
504c3309-e891-4441-ab12-eecc6c359c82.jpg	958b6e52-bd77-477e-b0c5-a318a0eeb01a.jpg
596a1284-e480-4e39-966a-c9ece1db2cf5.jpg	1611dbb5-320c-4083-b904-24b159aff423.jpg
2138c1c5-1b48-4b9d-87cc-b8423c3b370b.jpg	88957a06-3df0-43b2-9457-7255bb7f5d55.jpg
12766529-3785-4025-917e-9273124541bf.jpg	69c58675-6ea1-48f2-ac37-7d4b0fbd1cd8.jpg
97de5295-df2c-4f3a-b8ae-ca61a1e47308.jpg	63c5b61a-07ee-4dd1-a9a7-bb4858bf75e8.jpg
5c2a4ddc-d92e-476b-92ed-9d5db78ec8fc.jpg	9c01d5b4-b6b8-4b36-a701-e82325f471f8.jpg
7fb63dc1-a9a2-47dc-a559-022fbe64010b.jpg	5c7e523b-0b84-46ac-990c-7136b58ca79d.jpg
05eb40e1-8d6b-4478-aafd-f82106625549.jpg	3fe56275-991b-4bea-9a16-0346b9d64d39.jpg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (3).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.26 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.25 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.26 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.27 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.32.05 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (3).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.17 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.17 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.18 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.19 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.20 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.20 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.21 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.21 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.22 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.23 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.24 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.26 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.22 AM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.43 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.24 AM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.44 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.44 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.45 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.45 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.17 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM (1).jpeg

Document reference: 1008250203

- WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.19 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.20 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.19 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.20 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.29 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (3).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (3).jpeg
- Rørleggersjekklisse.pdf
- TOALETT.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei
☒ Ja

Beskrivelse

Byttet sluk og la ny membran.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei
☐ Ja

3

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

☒ Nei
☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

totalrenovering av bad i 2024

Arbeid utført av

Bad og bygg VVS

- Filer
- 0b0244cd-94b8-4b43-ba0a-c07af48f7aec.jpg
- a4cd73f0-4334-4738-9b48-a286105d7e6a.jpg
- a60261dc-9165-4f2a-8e1b-f44b3eb3fd38.jpg
- afa6bdc4-43f5-4651-966b-371b291b4cce.jpg
- b2f59532-4859-476a-ba3f-cb31f9ec6fc0.jpg
- b3d9002e-073b-4e95-988a-b1c033175fbb.jpg
- b4511480-8d2c-4421-8c61-aab6b6d0b6bb.jpg
- cdfac876-e59e-46c1-81ba-ccf9d46f7a0d.jpg
- d6a65b34-5369-4279-9f11-4f741c4ec6a0.jpg
- d294bbaa-29db-4165-934c-39ec54a312eb.jpg
- da3f3eda-f320-4784-8af7-19e4a5ab881f.jpg
- e17eb8b6-cacb-4685-9ddf-2a97b4dc2372.jpg
- e639ef7c-227e-4cfd-ada4-d070552f7910.jpg
- eea6582d-2367-4c45-a279-42ea1ca02e14.jpg
- f85418e4-adab-402c-981c-f93afedba68e.jpg
- fab1fdea-3e3e-4d54-9cdc-cfaec2e91f70.jpg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.24 AM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM (2).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-11 at 9.20.25 AM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.05 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.07 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.08 PM (1).jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.08 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.12 PM.jpeg
- WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.16 PM (1).jpeg

WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.16 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.17 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.21 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.24 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.25 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.26 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.29 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.33 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.33 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.34 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.36 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.09.39 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-19 at 2.10.41 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.19 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.19 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.21 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.21 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.22 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.19 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM (3).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.00 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.02 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.03 PM (1).jpeg	Frida Holte Mark 1.jpg
	Frida Holte Mark 2.jpg
Frida Holte Floor Plan.jpg	de778952-d6cb-49dd-a24b-cc7479ac2c82.jpg
	a054ae9e-7a18-42c2-80bc-389a1f458726.jpg
823f914e-8906-4f6a-a973-684fdb33eabb.jpg	215c86fe-6a57-4037-ae79-0aa46c830c01.jpg
b8482ccd-48a1-409a-b6c4-0706fc70095a.jpg	c0c6affb-24bc-47a7-80c4-82a40d2e054d.jpg
bd37bfe0-f608-47ce-95dc-2625949d8573.jpg	97fa9b2a-498b-48d8-a4cc-707b75e9fe2e.jpg
504c3309-e891-4441-ab12-eecc6c359c82.jpg	958b6e52-bd77-477e-b0c5-a318a0eeb01a.jpg
596a1284-e480-4e39-966a-c9ece1db2cf5.jpg	1611dbb5-320c-4083-b904-24b159aff423.jpg
2138c1c5-1b48-4b9d-87cc-b8423c3b370b.jpg	88957a06-3df0-43b2-9457-7255bb7f5d55.jpg
12766529-3785-4025-917e-9273124541bf.jpg	69c58675-6ea1-48f2-ac37-7d4b0fbd1cd8.jpg
97de5295-df2c-4f3a-b8ae-ca61a1e47308.jpg	63c5b61a-07ee-4dd1-a9a7-bb4858bf75e8.jpg
5c2a4ddc-d92e-476b-92ed-9d5db78ec8fc.jpg	9c01d5b4-b6b8-4b36-a701-e82325f471f8.jpg
7fb63dc1-a9a2-47dc-a559-022fbe64010b.jpg	5c7e523b-0b84-46ac-990c-7136b58ca79d.jpg
05eb40e1-8d6b-4478-aafd-f82106625549.jpg	3fe56275-991b-4bea-9a16-0346b9d64d39.jpg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.24 PM (3).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.26 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.25 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.26 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.23.27 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-21 at 12.32.05 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.11 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (2).jpeg

Document reference: 1008250203

WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM (3).jpeg	WhatsApp Image 2024-10-28 at 2.33.12 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.17 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.17 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.18 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.19 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.20 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.20 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.21 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.21 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.22 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.23 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.24 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.25 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-05 at 5.42.26 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.22 AM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.43 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.23 AM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-12 at 9.56.24 AM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.44 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.44 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.45 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-18 at 2.36.45 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.17 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.18 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.19 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.20 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.19 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-19 at 2.48.20 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.29 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (3).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.30 PM.jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM (1).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM (2).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.31 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM (2).jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.32 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (1).jpeg
WhatsApp Image 2024-11-21 at 4.02.33 PM.jpeg	WhatsApp Image 2024-11-21 at 12.14.01 PM (3).jpeg
Rørleggersjekkliste.pdf	Membran Dokumentasjon.pdf
TOALET.pdf	BAD.pdf

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringer i sikringsskap
Arbeid utført av	Bad og bygg vvs

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjeanlegg mot betaling
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250203

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250203

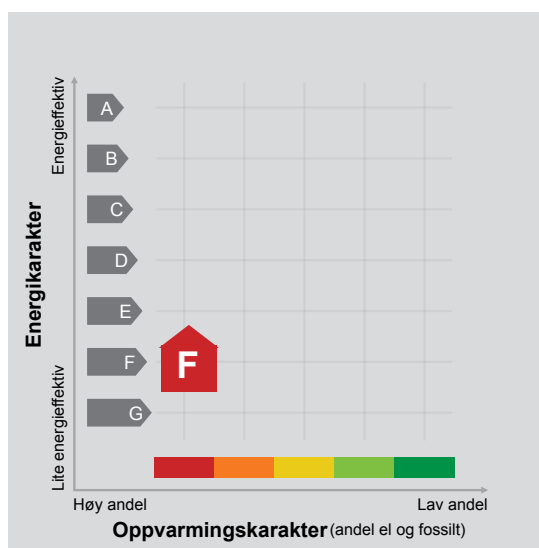
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Holte	dd638a12ea3524af8151aa 503b86c66319258009	10.07.2025 16:52:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250203

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergåsen 64B
Postnummer	1068
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80743181
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	a8db81a6-c721-4e54-93a9-734f6e187698
Dato	08.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 30.07.25 Side 1 av 3

Ospa Borettslag	V ³ r ref.:	89/99	Fjdselsdato eier:	12.06.1998
Lindeberg ³ sen 64 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	Eiere:	Frida Blomqvist Holte		
Organisasjonsnr: 950 739 681	Andelsnr:	54		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 737

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 484
	Avdrag fellesl ³ n	371
	Renter balkongl ³ n	1 206
	Fibernet - Telenor Frihet M	607
	Renter fellesl ³ n	508
	Avdrag balkongl ³ n	207
Objekt:	VASKETILLEGG, 89/99 (106 - 91)	143
	Varmtvann, 89/99 (104 - 91)	211

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.08.2025	Tot. utg. i kr.:	5 829
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		2 484
	Avdrag fellesl ³ n		447
	Renter balkongl ³ n		1 169
	Fibernet - Telenor Frihet M		607
	Renter fellesl ³ n		552
	Avdrag balkongl ³ n		216
Objekt:	VASKETILLEGG, 89/99 (106 - 91)		143
	Varmtvann, 89/99 (104 - 91)		211

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	388 031	Gjeld siste ³ rsoppg.:	374 896
Klient ajourf. l ³ n:	71 966 441	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	69 102 935

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 15160674927, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.07.2025: 5,3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 30.07.2025: 44 438 071

Andel av saldo: 262 947

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2061)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjre ca kr 187,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 16369631563, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.07.2025: 5,3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 30.07.2025: 27 528 370

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 30.07.25 Side 2 av 3

Ospa Borettslag	V ³ r ref.: 89/99	Fjdselsdato eier: 12.06.1998
Lindeberg ³ sen 64 B	Type: Borettslag tilknyttet	
1068 OSLO	Eiere: Frida Blomqvist Holte	
Organisasjonsnr: 950 739 681		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 125 085

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2041)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjre ca kr 452,00 per m² ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Robert Rjssaak Gjerpen

Adresse: Lindeberg³ sen 66 c

Postnr/-sted: 1068 OSLO

Telefon: Mob.: 46119525

E-post: ospa@mittusbl.no

Webseite: www.ospa.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utes ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sprrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	374 896	Andre inntekter:	1 507
Annen formue:	25 230	Utgifter:	22 404	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	34 000
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1977G³ rds/bruksnr: 113/25

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17207

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 84899252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Fjrste innflytting:	01.01.1986	SS Bnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strm	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()			
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2	
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10	
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget			
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)			
	2 - Medlem i Usbl			

Fasiliteter:

Parkering: Eget P-hus med mulighet for ³ leie parkeringsplass. Det er ogs³ gjesteparkering i borettslaget. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret eller driftsleder. Det p³ lpper et gebyr ved endring av leietaker.

Oppvarming: Elektrisk. V.V. inkl. i husleia for blokker.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 30.07.25 Side 3 av 3

Ospa Borettslag	V ³ r ref.: 89/99	Fjdselsdato eier: 12.06.1998
Lindeberg ³ sen 64 B	Type: Borettslag tilknyttet	
1068 OSLO	Eiere: Frida Blomqvist Holte	
Organisasjonsnr: 950 739 681		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Innkrevde renter og avdrag p³ borettslagets felles³ n reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i³ ret.

Borettslaget tillater kun gass- og el.griller p³ balkonger/terrasser.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert fra Usbl til eier i madio mai og medio oktober.

Kravet fjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjrpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR OSPA

BORETTSLAG

Revidert på styremøte 16.06.2025.

1. Husordensreglenes formål

1. Et godt bomiljø krever at alle beboere tar hensyn til hverandre og bidrar til ro og orden. Husordensreglene skal legge til rette for riktig bruk av andelsleilighetene og forhindre at den enkelte beboers bruk av andelen er til sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Husordensreglene utgjør en del av Ospa borettslags vedtekter.

2. Hvem reglene gjelder for

1. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlig for å følge reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
2. Husordensreglenes punkt 13 om fellesvaskeri gjelder for beboere som bruker fellesvaskeriene.
3. Husordensreglenes punkt 14 om garasjeanlegg gjelder for alle leietakere i Ospa borettslags garasjeanlegg.

3. Informasjon

1. Beboere plikter å sette seg inn i gjeldende reglement og informasjon som gis fra styret i form av sms, e-post, digitale oppslag og utdelte informasjonsskriv.
2. Nyttig informasjon oppdateres fortløpende i USBL's app Bonabo og på borettslagets hjemmeside www.ospa.no

4. Ro i leiligheten

1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten:
Hverdager før kl. 08:00 og etter kl. 22:00
Lørdag før kl. 10:00 og etter kl. 22:00
Søndag og helligdager hele dagen
Med alminnelig ro menes det at det ikke er tillatt med høyrøstet tale, sang, høy musikk, bruk av vaskemaskin eller andre aktiviteter som kan være til sjenanse.
2. Det skal være alminnelig ro i borettslagets uteareal mellom kl. 21:00 og kl. 08:00 alle dager. Dette inkluderer også lekeplassene.
3. Støyende arbeider/aktiviteter som banking, boring etc. er kun tillatt mandag til fredag mellom 08.00 og 20.00 og lørdag mellom 10.00 og 18.00. Søndager og helligdager er slike arbeider ikke tillatt.

4. Dersom man skal ha sammenkomst i helg hvor man forventer at tider for alminnelig ro ikke overholdes, skal man sende ut nabovarsel til alle som berøres, med kopi til styret på e-post. Se eksempel på borettslagets hjemmeside.
 - a. Varselet skal sendes ut senest 3 dager før sammenkomsten, og skal inneholde kontakinformasjon.
 - b. Ved utsendt nabovarsel er det fortsatt et absolutt krav om alminnelig ro etter 24.00, og nabovarsel gir ikke ubegrenset rett til å støye.

5. Avfall

1. Alt husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende regler og anvisninger fra Renovasjonsetaten, Oslo kommune. Se <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/> for kommunens informasjon om dette.
Litt forenklet:
Matavfall skal i grønne poser, plastemballasje i lilla poser og restavfall i vanlige poser. Vi har 2 typer avfallsbrønner i borettslaget. 1 type for restavfall, matavfall og plast, og 1 type for papp og papir.
2. Det er ikke tillatt å sette avfall på utsiden av avfallsbrønnene.
3. Borettslaget har også containere/innlevering for andre typer avfall. Disse er plassert ved innkjøring til parkeringshuset, plan 1:
 - a. Container for glass og metallemballasje
 - b. Boks for mottak av klær til gjenbruk og ødelagte tekstiler
 - c. Miljøstasjon for mottak av farlig avfall. Eks; olje, maling, spraybokser, lyspærer og lysrør, batterier etc. Det er kun driftsleder som har nøkkel til miljøstasjonen, men det er mulig å sette avfall utenfor når han ikke er til stede.
4. Avfall som ikke er nevnt i punkt 1-3 har beboer selv ansvarlig for å fjerne i henhold til kommunale regler for håndtering av avfall. Osloborgere har 20 gratis innleveringer av avfall på gjenvinningsstasjon per år (krever appen Oslonøkkelen). Den nærmeste store gjenvinningsstasjonen er Haraldrud, men det er også en liten gjenvinningsstasjon på Lindeberg torg.
5. De lokale matbutikkene har også miljøstasjon for innlevering av lysrør, lyspærer, batterier og småelektrisk.
6. Hensettelse av avfall i borettslagets ytre og indre fellesområder er forbudt, og kostnader for bortkjøring av hensatt avfall vil bli belastet ansvarlig beboer/andelseier.

6. Husdyrhold

1. Dyrehold er tillatt på de vilkår som følger av denne bestemmelse. Med dyr menes f.eks. hund, katt eller andre større dyr.

Alle dyr skal registreres, også de dyr som det tidligere er gitt tillatelse til. Dyreeier skal fylle ut og levere «Erklæring om dyrehold». Skjema fås utlevert hos driftsleder, eller kan lastes ned på borettslagets hjemmeside. Erklæringen skal være returnert i utfylt tilstand sendes innen én måned etter anskaffelse av dyr, eventuelt senest én måned etter innflytting dersom man tar med seg dyr til borettslaget.

Erklæringen er å anse som en del av Husordensreglene og eventuelt brudd på denne er derfor å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

2. Dyrehold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
3. Dyr skal ikke luftes/ha tilhold på lekeplasser eller på uteområdet til Ospa barnehage.
4. Dyr skal alltid føres i bånd eller egnet bur på borettslagets eiendom.
5. Ekskrementer fra dyr på borettslagets eiendom skal fjernes av dyreeier umiddelbart.
6. Balkonger og hager skal ikke brukes som lufteplass for dyr uten tilsyn.
7. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret påfører borettslagets eller andelseieres eiendom, eksempelvis skraping på dører/karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.m.

7. Bruk av uteareal

1. Ballspill

Det er ikke tillatt med ballspill inne på borettslagets område. Det finnes egne områder egnet til dette (grusbanen, ballbingen og grøntarealet på nedsiden av borettslaget).

2. Markiser, blomsterkasser og lignende

Den enkelte andelseier er ansvarlig for montering av markiser, blomsterkasser og lignende. Dette utstyret skal monteres slik at det ikke oppstår fare for de øvrige beboere, eller er til sjenanse for disse. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongen. Montering av markiser kan først finne sted etter at tillatelse er innhentet fra styret.

3. Generell bruk av balkongen/uteareal

Bruk av balkonger/uteareal skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboere. Det må spesielt tas hensyn til beboere i etasjen(e) under. Vanning av blomsterpotter- og kasser slik at vann renner til underliggende balkong/uteareal, kasting av gjenstander og annen sjenerende opptreden må ikke finne sted.

Risting og lufting av tepper, sengetøy o.l. ut fra balkong og vinduer er forbudt.

Balkonger og terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av eiendeler/gjenstander som er til sjenanse for andre beboere. Etablerte rømningsveier skal være frie!

4. Rengjøring

Ved rengjøring av uteareal må dette skje på en måte som ikke berører beboere i underliggende etasje(r). Dette gjelder også ved rengjøring av markiser o.l.

5. Bruk av grillutstyr

Det er kun tillatt med elektrisk grill inne på de innglassede balkongene, under forutsetning at vinduene på balkongen er åpne under bruk! Beboere med terrasse kan benytte gassgrill på terrassen. Gassgrillen bør plasseres lengst ut på terrassen under bruk.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i kjeller eller rømningsveier. Balkongene regnes som rømningsveier fra 2. etg og oppover.

6. Parabolantenn

Det er forbudt å montere eller henge parabolantenn på bygningsmassen. Etter søknad til styret kan parabolantenne godkjennes plassert inne på balkongen eller i hage. Parabolantenne skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse, eksempelvis ikke henge utenfor balkongkanten

7. Varmepumpe

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget.

8. Beplantning

Trær og annen hagebeplantning på andelens område skal ikke overstige høyde på andelens taknivå. Det må heller ikke plantes hagebeplantning som er til sjenanse for andre beboere eller til skade for bygningsmassen.

9. Mating av dyr ute

Det er ikke tillatt å mate dyr ute på borettslagets eiendom, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen. Dette gjelder også fuglematere o.l.

8. Innvendig vedlikehold

Andelseier er selv ansvarlig for alt innvendig vedlikehold, inkl. våtrom (kjøkken, toalett og bad). Dette er også beskrevet i større detalj i borettslagets vedtekter 5-1.

1. Fagmessig utførelse

Alt arbeid, spesielt våtrom, elektro- og rørleggerarbeid, må utføres fagmessig av autorisert personell og i henhold til bransjens normer.

2. Varslingsplikt

For all ombygging og oppussing av våtrom (bad, toalett) og kjøkken skal styret informeres. Varselet skal være sendt i god tid til driftsleder per e-post (ospa.drift@gmail.com) eller per brev i styrets postkasse (64B). Varselet skal minimum inneholde en beskrivelse av arbeidene som skal utføres, varighet og navn på utførende entreprenør.

3. Spesielt for våtrom og arbeider med sluk/avløp

- a. Når membranen er lagt skal det foretas en forskriftsmessig vanntett-test. Testen skal dokumenteres gjennomført både med beskrivelse og med bilder fra utførelsen. Dokumentasjonen skal sendes styret ved driftsleder for kontroll og arkivering.
- b. Bytte av sluk på bad/toalett og/eller kapping av avløpsrør som er rehabilitert/fornytt av firmaet Proline må gjøres iht. beskrivelser av samme firma. Hvis dette ikke overholdes, vil borettslaget kunne miste den medfølgende garanti (10 år) for utført rehabiliteringsarbeid. Andelseier kan i tilfelle bli ansvarlig for skader som måtte oppstå.

4. Ved brudd på reglene og fagmessige normer, kan styret stanse arbeidet og pålegge beboer å bruke en entreprenør godkjent av styret.
5. Eventuelle skader som måtte oppstå i egen leilighet eller i tilstøtende leiligheter i forbindelse med, eller som følge av påvist faglig mangelfullt utført arbeid ved oppussing av våtrom, vil andelseier selv stå økonomisk ansvarlig for.

9. Utvendig vedlikehold

1. Andelseiere med utvendig terrasse har ansvar for vedlikehold av terrassen, både i forhold til årlig renhold, beising og eventuell utskiftning av terrassebord.

Gjerder og utvendige boder som er laget i borettslagets regi vedlikeholdes av borettslaget i tråd med vedlikeholdsplan.

2. Andelseiere med balkong er ansvarlig for vedlikehold inne på balkongen. F.eks maling av trevegg, eventuell behandling av, samt evt. utskiftninger av teppe/gulv som er lagt på betongdekket. Intervall for maling/beising av treverk på balkong er hvert 12. år, og styret vil varsle om dette.
Maling og utstyr vil bli utlevert av driftsleder når dette skal gjøres.
3. Andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader på balkong, gjerder eller boder som skyldes manglende vedlikehold fra andelseiers side.

10. Lufting/ventilasjon

1. Leilighetene luftes best med korte perioder gjennomtrekk, spesielt i vinterhalvåret.
2. Avtrekksventilene til ventilasjonsanlegget må ikke tildekkes eller tettes på annet vis (f.eks. bygges inn).
3. Kjøkkenvifte/ventilator over komfyr skal ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg. Det samme gjelder for tørketrommel.
4. Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter på bad/toalett.

11. Bruk av oppganges fellesareal

1. Sko, støvler, leker, sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i trappeoppgangen. Slikt utstyr vil uten varsel bli fjernet av driftsleder eller borettslagets styre. I oppganges sportsboder skal det kun settes barnevogner, sykler og akebrett.
2. Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid holdes låst. Dette gjelder inngangsdører til oppgangene, dør til sportsbod samt dører til kjeller og boder.
3. Det er strengt forbudt å røyke i oppganges fellesareal. Dette gjelder så vel inne og umiddelbart utenfor trappeoppganger/hovedinngangsdør, som i bod- og kjellerareal.
4. Det er ikke tillatt å luften fra leilighetene og ut i trappeoppgangene.

12. Motorkjøretøy

1. Det er forbudt å parkere på borettslagets veier. Unntatt er syketransport, kjøring av funksjonshemmede eller kjøring av møbler og annen tung transport. Parkering utover 10 minutter på borettslagets internveier uten synlig aktivitet bøtelegges.
2. Det er forbudt å kjøre inn på gangveiene.
3. Andelseier med behov for parkeringsplass skal benytte borettslagets garasjeanlegg. Gjesteparkeringen er forbeholdt andelseiers gjester, og andelseier har derfor ikke anledning til å benytte seg av denne til egen parkering. Overtredelse vil bli bøtelagt.
4. Gjester som benytter seg av gjesteparkeringen må registreres elektronisk av beboer. Se info på beboersidene på ospa.no.
5. Det er ikke tillatt å la kjøretøyet stå på tomgang.
6. All kjøring på borettslagets internveier skal foregå i ganghastighet.

13. Bruk av Fellesvaskeriene

1. Vaskeriene skal kun benyttes av borettslagets beboere.
2. Tidspunkter for bruk av vaskerier finner man på borettslagets hjemmeside, og som oppslag på vaskeriet.
3. Hver beboer har en egen lås som settes i tavle på vaskeriet for å reservere et tidspunkt på en gitt dato. Det er ikke tillatt for andre å benytte vaskeriet på et reservert tidspunkt selv om rommet tilsynelatende ikke er i bruk.
4. Bruk av vaskemaskin
 - a. Farging av tøy i maskinene er ikke tillatt
 - b. Tekstiler skal ristes og rengjøres for sand før det legges i maskinen.
 - c. Ikke bruk kjemikalier i maskinen (f.eks. salmiakk eller lignende)
Det er kun maskinsåpe og tøymykner som skal brukes.
 - d. Vask av mopper er ikke tillatt!
 - e. Etter bruk skal maskinens såpekamre og overflater rengjøres.
5. Bruk av tørketrommel
 - a. Lofilteret i tørketrommelen må rengjøres etter hver tørk
6. Bruk av kaldrulle
 - a. Etter bruk må rullekledet rulles ut av valsene og henges over rullebrettets bøyle i forkant av rullebordet.
7. Tørk opp søl og ta med eventuell søppel når du forlater vaskeriet.
8. Ved feil og mangler skal driftsleder varsles snarest. Om det er etter hans arbeidstid anbefales det å sende en e-post.

14. Garasjeanlegg

1. Leie av parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg reguleres ved inngåelse av «*Leiekontrakt Garasjeplass Ospa Borettslag*». Plass forutsetter at det er ledig kapasitet og tildeles av driftsleder.
2. Lagring av dekk (4 per bil) tillates innenfor leietakers eget oppmerkede parkeringsfelt. Alle andre objekter vil bli fjernet for eiers regning.
3. Kun bil-relatert søppel skal legges i utplasserte søppelbeholdere. Annet avfall skal ikke hensettes i garasjeanlegget.
4. Lading av elektrisk bil og hybridbil er kun tillatt via ladeboks bestilt gjennom Elaway.-
5. Andre strømuttak i garasjeanlegget kan kun benyttes til motorvarmer og vedlikeholdslading av bilens 12V batteri. Ikke kupevarmer eller tilsvarende.

15. Brudd på reglene

1. Ved brudd på husordensreglene kan andelseier ilegges både muntlige og skriftlige advarsler. Ved gjentatte og/eller graverende brudd på husordensreglene kan styret kreve salgspålegg, dvs. pålegge andelseier å selge sin andel, jfr. borettslagsloven § 5-22, og/eller fravikelse fra leiligheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. borettslagsloven § 5-23.

**Vedtekter
for
Ospa borettslag**

Org nr. 950 739 681

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. november 1975.
Sist endret på generalforsamling den 12. mai 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Ospa Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Ospa borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Ospa borettslag har egne husordensregler som revideres etter behov av styret. Andelseieren skal til enhver tid ha mottatt siste gjeldende revisjon av husordensreglene. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseier er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og 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. Andelseiere i rekkehus har kontrollansvar for sine varmtvannsberedere.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseiere som har hage, plikter å holde denne i forsvarlig stand slik at den ikke er til sjenanse for naboer eller andre.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, varmtvannsberedere og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre styremedlemmer og minst to varamedlemmer. Representanter som velges inn i styret, med unntak av styreleder, skal bo i Ospa Borettslag. Dersom styremedlemmer flytter ut i perioden, kan han/hun fullføre sin valgte periode.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamlingen

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller

skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN

- (1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer.
- (2) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år.
- (3) Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
- (4) Valgkomiteen er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er tilstede.
- (5) Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen blir valgt til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.
- (6) Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene i styret, valgkomiteen og velferden. Komiteen skal vurdere både nåværende tillitsvalgte og

nye kandidater. Vilje og evne til å handle etter borettslagets beste skal vektlegges.

- (7) Medlemmene i styret og i valgkomiteen bør utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Valgkomiteen skal så langt som mulig ta hensyn til dette når de innstiller kandidater til de ledige vervene.
- (8) Valgkomiteen skal undersøke om de foreslåtte kandidatene er valgbare og villige til å påta seg tillitsvervet. Hvis dette ikke er tilfelle, kan kandidaten ikke innstilles.
- (9) Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende senest 4 uker før ordinær generalforsamling.
- (10) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 PARKERING OG PARKERINGSBUS

I borettslag med parkeringshus og opparbeidede henstillingsplasser for biler er det forbudt for andelseiere og deres husstand (evt framleietakere og deres husstand) å parkere biler på lagets interne veier eller andre fellesområder på borettslagets eiendom.

Andelseier som eier eller disponerer bil (evt firmabil) har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett til å leie parkeringsplass i dette mot å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand (eller evt framleietaker eller hans husstand) eier eller disponerer bil.

Andelseier som på grunn av eventuell plassmangel ikke skulle få adgang til å disponere parkeringsplass for sin eller sin husstands bil/biler i parkeringshuset vil av styret få tilvist oppstillingsplass (evt oppstillingsplasser) under åpen himmel.

Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Ospa borettslag har eget parkeringshus. Ved leie av parkeringsplass, blir det utstedt en egen leiekontrakt som inneholder bestemmelser, ordensregler og spesielle vilkår som gjelder for Ospas parkeringshus.

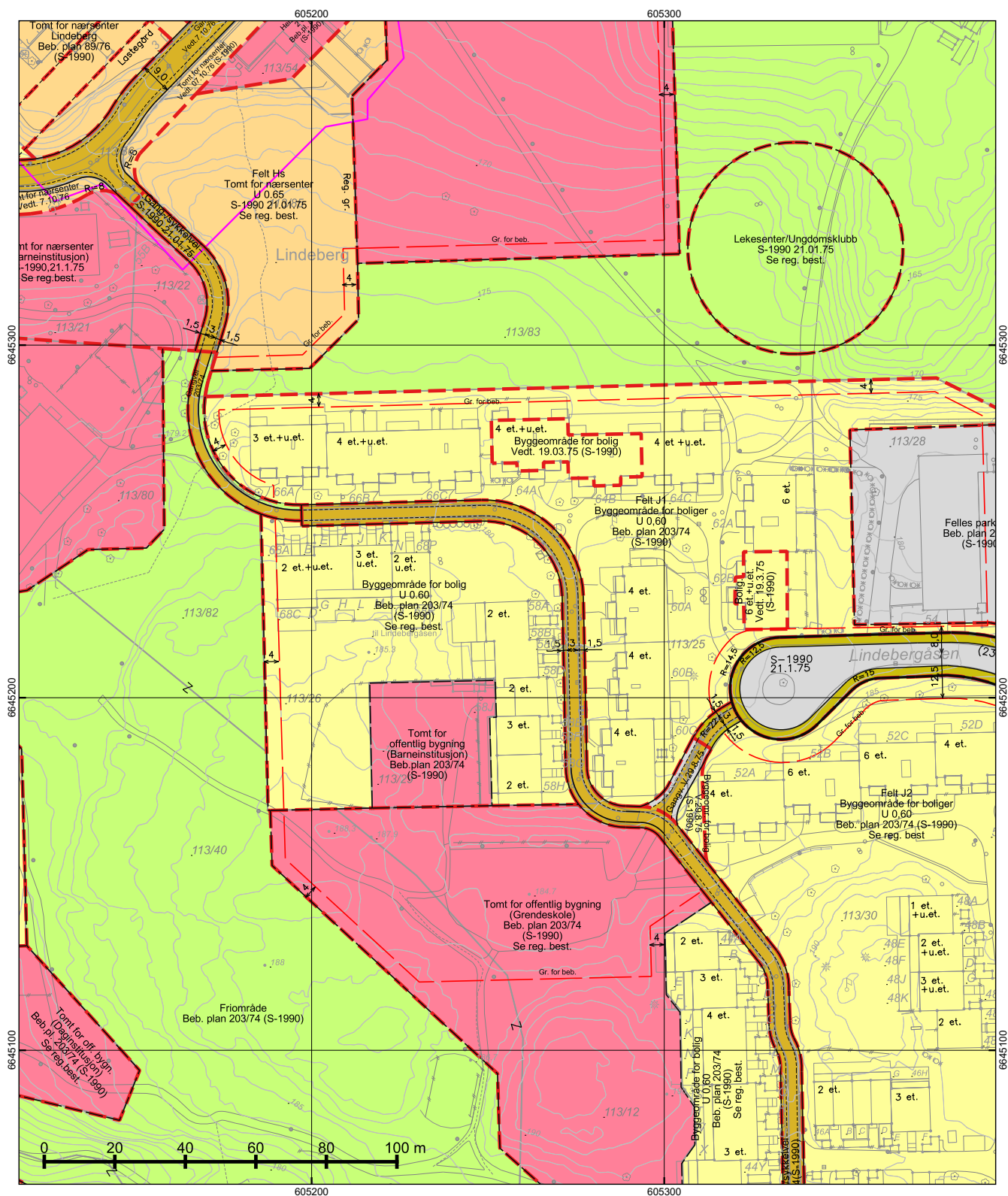
13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr.39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146146/ 86516192

Adresse: LINDEBERGASEN 64B

Gnr/Bnr: 113/25

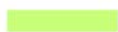
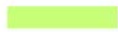
Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

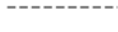
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

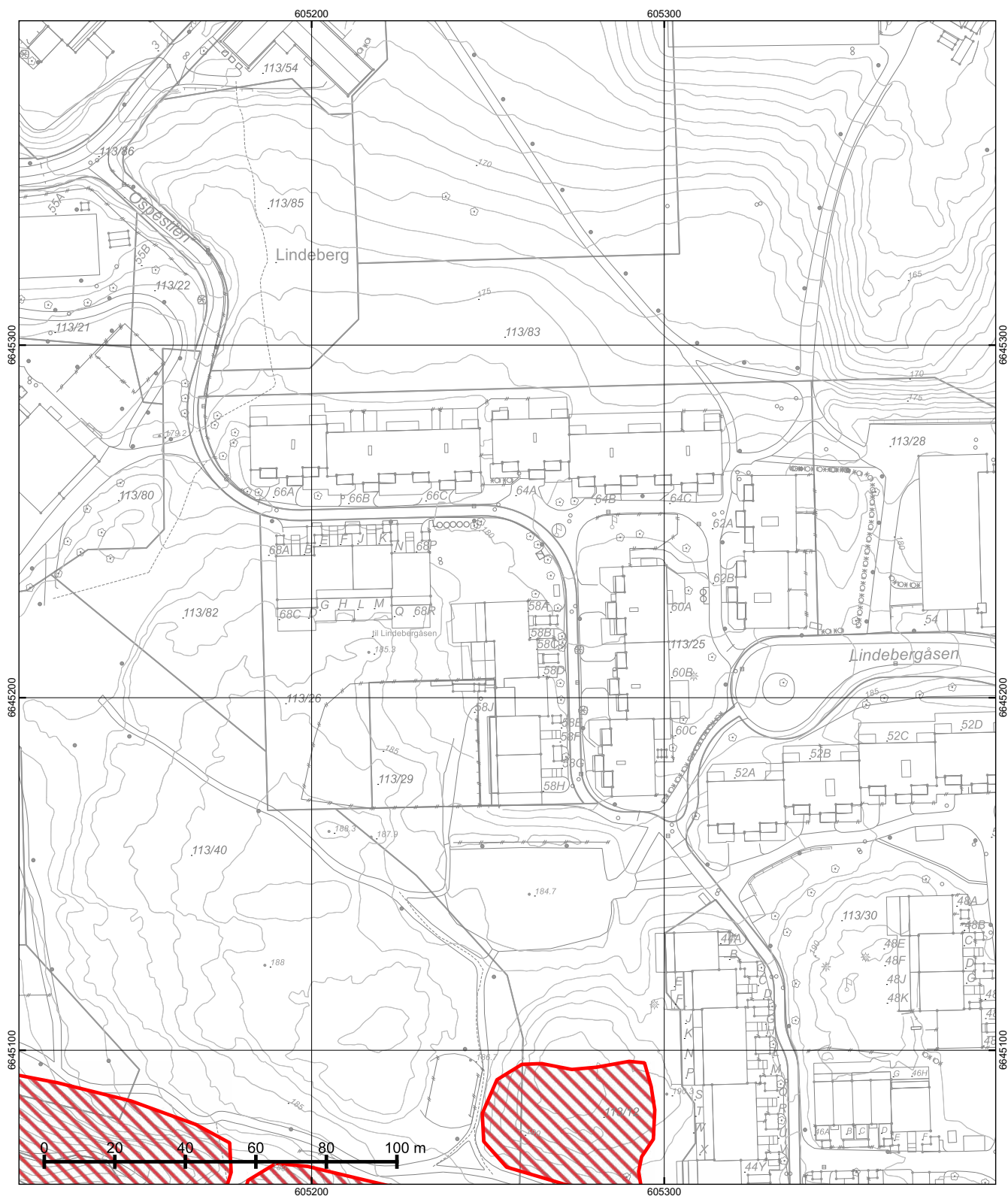
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	146 - Forr./offentlig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
---	-----------------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 30.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146146/ 86516192

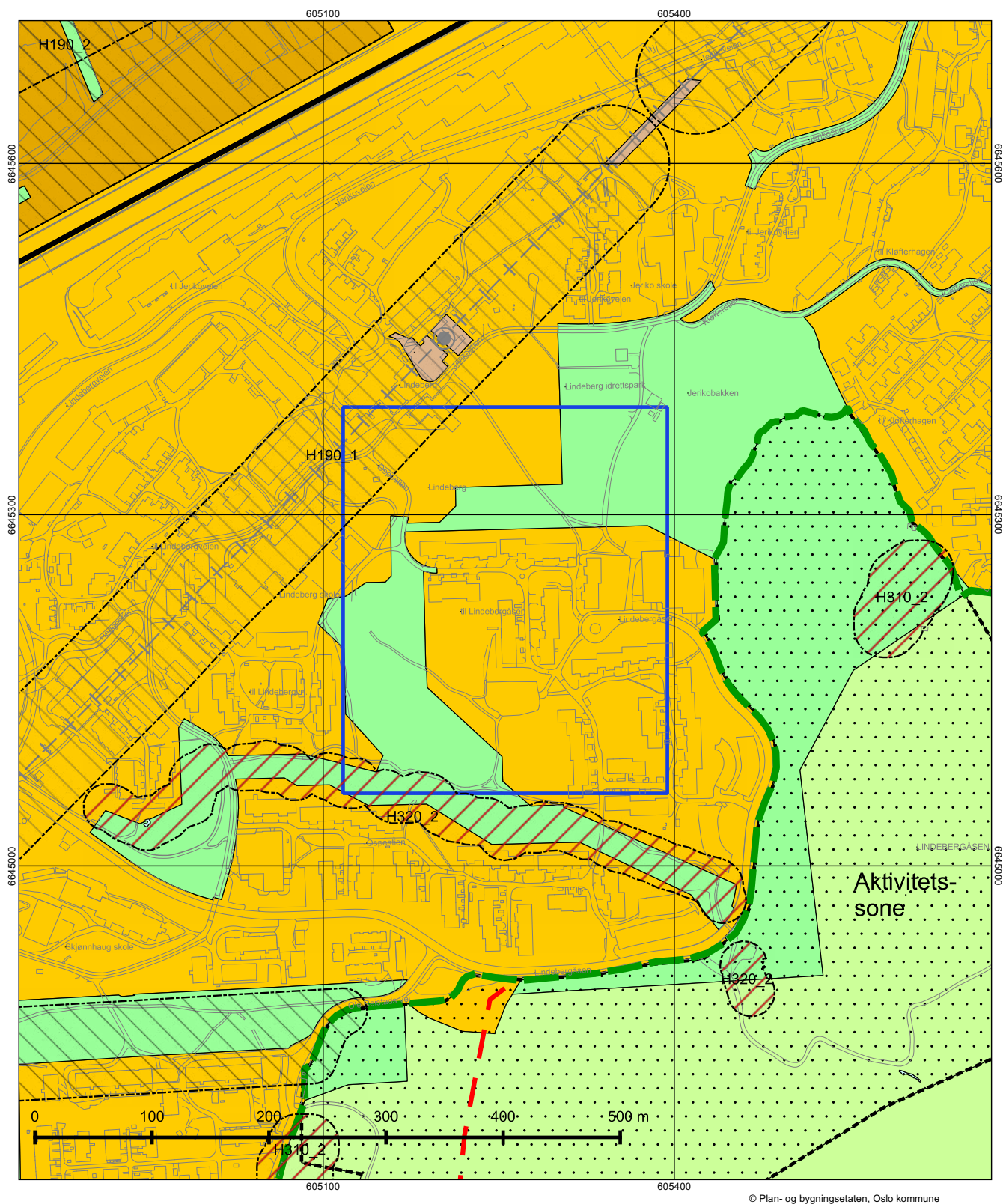
Adresse: LINDEBERGÅSEN 64B

Gnr/Bnr: 113/25

Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146146/86516192

Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Lindebergåsen 64B - Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg Linje 2	3 min 0.3 km
Lindeberg T Linje 2N, 79	4 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 4.6 km
Kuben videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

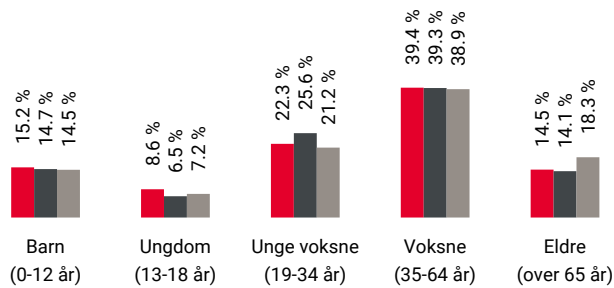
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebergåsen	2 430	1 052
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ospa barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Plassen barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Lindeberg	5 min
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



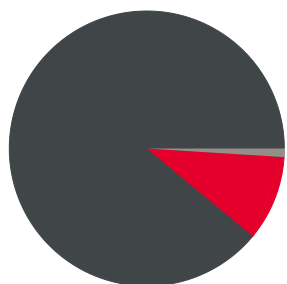
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Lindeberg skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Lindeberg kunstgressbane	3 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏃 Fresh Fitness Lindeberg	8 min	🚶
🏃 CrossFit Groruddalen	19 min	🚶

Boligmasse



10% rekkehus
89% blokk
1% annet

«Dette nabolaget er trygd og fredelig å
sted å bo i, kort og godt fortalt.»

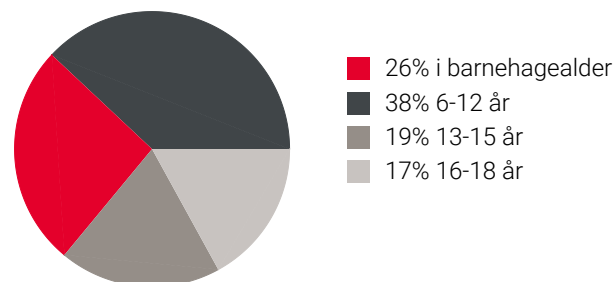
Sitat fra en lokalkjent



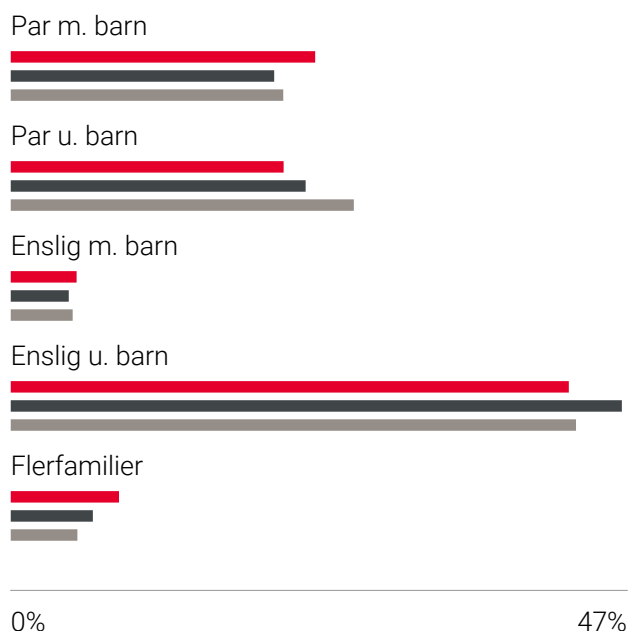
Varer/Tjenester

📦 Lindeberg Senter	5 min	🚶
📦 Lindeberg apotek	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



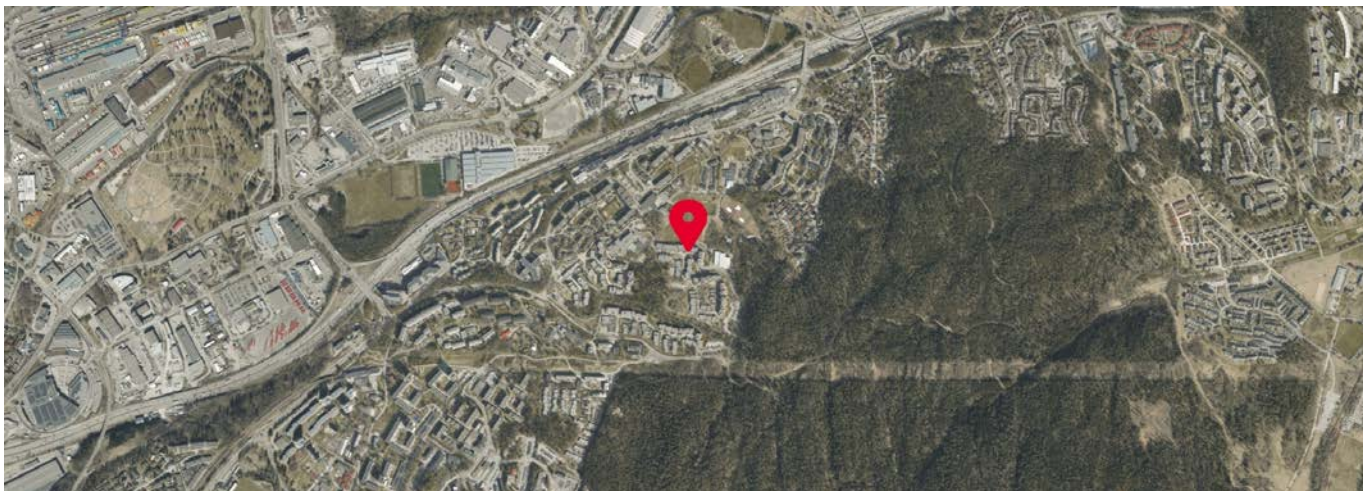
Familiesammensetning



■ Lindebergåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Lindebergåsen 64B
1068 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth**Telefon:** 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre