Lindeberglia 23

LINDEBERG

Prisantydning Kr. 3 400 000,- **Boligtype** Leilighet **BRA-i/BRA Total** 67/75 kvm
Megler Martin Trykstad **Tlf** 479 06 304

notar

Lindeberglia 23

Flott og lys selveierleilighet på Lindeberg | Solrik balkong med utsikt | Bad fra 2023 | V.v og fyring inkludert

Adresse	Lindeberglia 23 1069 OSLO
Prisantydning	Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld	Kr 516 652,-
Omkostninger	Kr 111 490,-
Totalpris	Kr 4 028 142,-
Fellesutgifter	Kr 8 848,-
BRA-i/BRA Total	67/75 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1963
Soverom	2
Etasje	3

Velkommen til en 3-roms med balkong på Lindeberg. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. I nærområdet er det fantastiske turmuligheter som Østmarka og lutvann, der man kan både bade og fiske. I tillegg ligger leiligheten i umiddelbar nærhet til Jerikobakken som er et alpinanlegg. Det er mulig å gjøre om leiligheten til 3 soverom ved å flytte ut kjøkkenet til stuen og sette opp en lettvegg. Slik endring må søkes om til styret og tas forbehold om søknaden kan avises av styret.

Kort fortalt:
- 2 soverom
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Bad fra 2023
- Solrik balkong
- Vinduer og fasade rehabilitert i 2018
- 2 boder
- Få minutters gange til buss, og t-bane
- Marka og bademuligheter i nærområdet
- Ingen forkjøpsrett!

Velkommen til visning!

Notar Alexander Kiellands plass

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO

Martin Trykstad

Eiendomsmegler
479 06 304 / martin.t@notar.no

Innhold

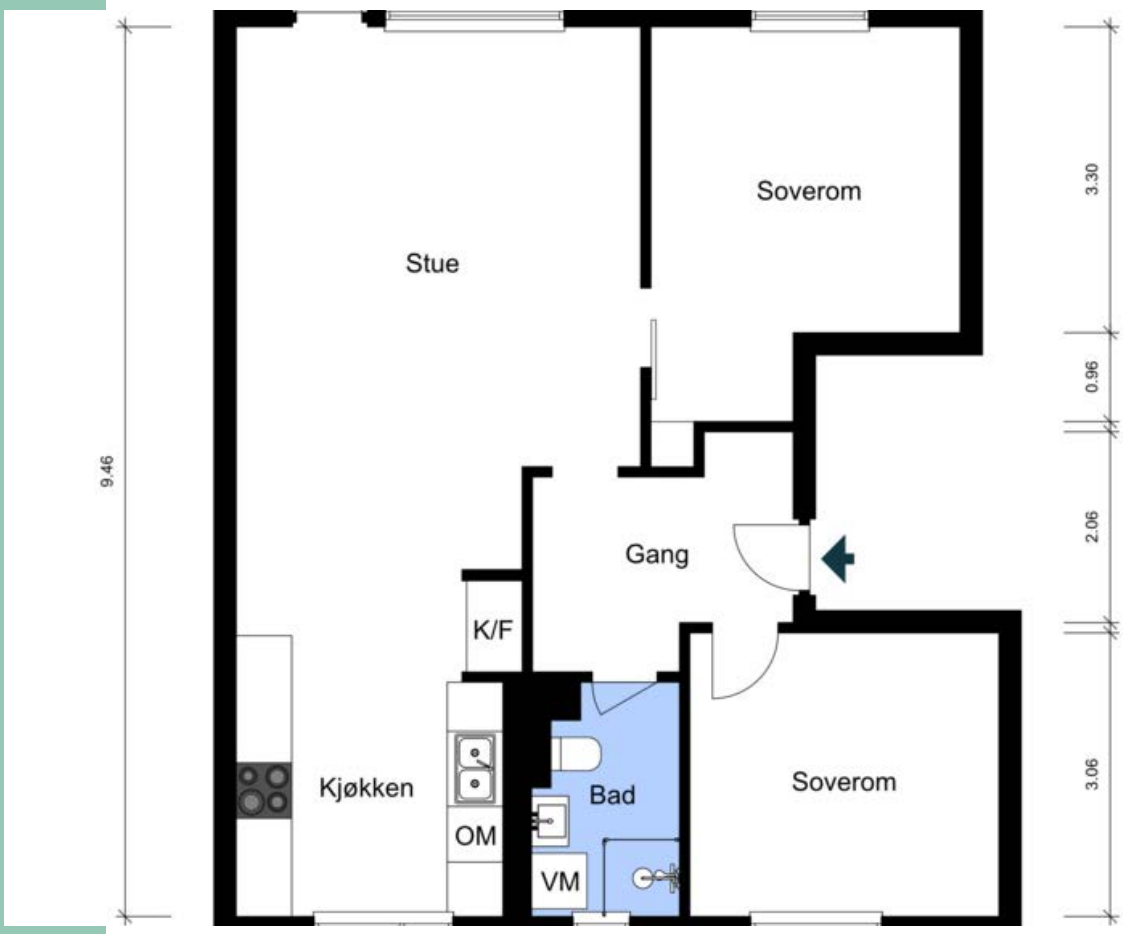
Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	24
Vedlegg	36
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.
"
Godt gjort er bedre enn godt sagt"


Stue
Soverom
Gang
K/F
Kjøkken
OM
Bad
VM
Soverom
9.46
3.30
0.96
2.06
3.06

Ditt nye nabolag

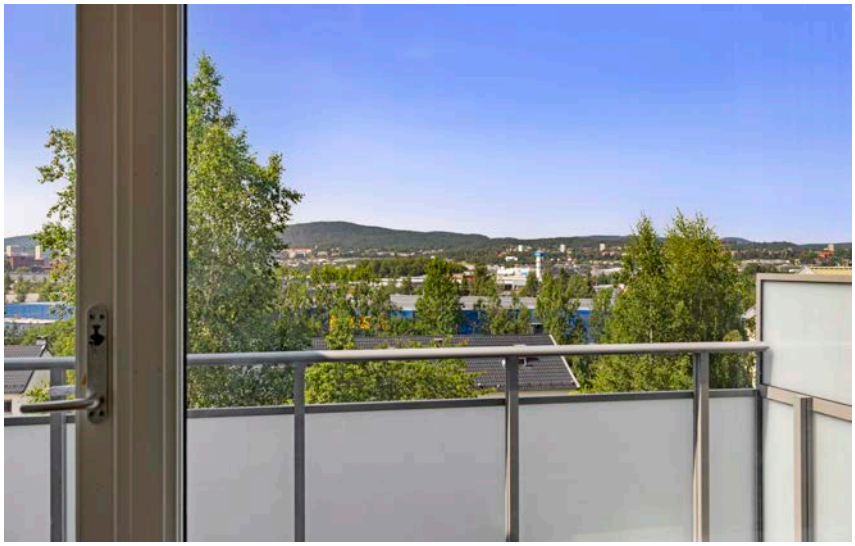
BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Lindeberg. Fra leiligheten er det kort avstand til Lindeberg nærsenter med dagligvare, apotek, lege, tannlege, frisør og øvrige servicetilbud. I nærområdet er det fantastiske turmuligheter som Østmarka og lutvann, der man kan både bade og fiske. I tillegg ligger leiligheten i umiddelbar nærhet til Jerikobakken som er et alpinanlegg.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. T-banens linje 2 har hyppige avganger og gir en reisetid til Oslo sentrum på om lag 18 minutter. Det tar også bare 15 minutter med bil til Oslo S. Det er også flere busslinjer i nærområdet, inkludert ekspressbusser og flybuss langs E6, samt nattbuss i helgene.

Sameiet ligger bare en liten kjøretur unna Alna senter (5 min), Tvita senter (7 min), Stovner senter (11 min) og strømmen senter (15 min). IKEA, Jysk, bensinstasjon, McDonald's har ca. 7 minutter i gåavstand fra leiligheten. I nærheten er også Fresh Fitness Lindeberg med ca. 10 minutter gang og Muay thai gym med ca. 8 min gang.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Lindeberglia 23, 1069 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
17-0063/26

SELGER
Mohammad Zeeshan Akram

MATRIKKEL
Gårdsnummer 113, bruksnummer 6, seksjonsnummer 129, , ideell andel 1/1.
i Furuset Sameie med orgnr.: 971434732 i Oslo kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ENERGIKLASSE
E

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.
Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT
Eiet tomt på 33.906 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Felles eiet tomt som er ryddig og pent opparbeidet med grøntområder/plenarealer, beplantning og prydbusker, sittegrupper, lekeområder samt asfalterte intern- og adkomstveier. Sameiet har flere lekeplasser og en ballbinge som ligger på tomten.

SAMEIEBRØK
81/16472

TAKST
Tilstandsrapport datert 29.06.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

BYGGEÅR
1963

BYGGEMÅTE
Bygningen har en saltakkonstruksjon som er tekket med metallplater. De bærende konstruksjonene og leilighetsskillende veggene er utført i armert betong, og fasadene er utvendig pusset.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkongen har en utførelse i betong, med et rekkverk i stål/aluminium og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er registrert slitasje på parketten utover det som er normalt ut fra alder og bruk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 3 etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2019.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Sans Bygg
Beskrivelse: Hele badet ble modernisert/oppusset i regi av sameiet i år 2022/2023, all dokumentasjon på dette ligger på vibbo appen og hos styret. Alle radiator i boligen ble og skiftet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Av Sansbygg, badet ble modernisert i regi av sameiet i år 2022/2023. All dokumentasjon ligger på vibbo appen og hos styret i sameiet.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Sans bygg
Beskrivelse: Modernisering av bad utført av Sans bygg i regi av sameiet i år 2022/2023. All dokumentasjon ligger inne på vibbo appen i sameiet side og hos styret.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det står på vibbo appen (datert 27.02.2025) at antipest ble engasjert for å foreta kontroll/ bekjempelse av rotter/mus inærområdet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Forrige eier som jeg kjøpte boligen av, opplyste i sin erklæringsskjema at det var skjeggkre i boligen, men det ble borte da han oppusset boligen i år 2016/2017. Jeg kjøpte boligen i 2019 og har ikke opplevd det og ikke fått noen klager ifra leietakere som jeg har utleid boligen til heller angående det.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Infratek, Sans bygg
Beskrivelse: Forrige eier som jeg kjøpte boligen av i 2019, opplyser i egenerklæringsskjemaet sitt om at firmaet Infratek har utført arbeid under dette punktet i rundt år 2016/2017. Sansbygg med elektrisitet arbeid på baderomsoppussingen i 2022/2023.

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)?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, før 2019
Beskrivelse: Forrige eier som jeg kjøpte boligen av i 2019, opplyste i sin egenerklæringsskjema at: "kan hende at stikkontakter ikke ligger på samme plass som før", etter at han var ferdig med oppussingen. Samt at noen el-ledninger kan da ha bli ført/lagt opp av han(forrige eier)under oppussingen han foretok før jeg kjøpte boligen av han.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Alliero
Beskrivelse: Fasaderehabilitering. Prosjektet har omfattet betongrehabilitering av balkonger og terrasser ved mekanisk reparasjon, utskiftning av balkongfronter og oppussing av fasader med ny sluttpuss. Juni 2019-August 2020.

25. 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)?
Ja
Beskrivelse: - Enkelte av skyvedørhjulene i gangskapet var litt løse/litt knekt, de ble fikset med tek17 slik at hjulene ruller. Dette ble gjort som en midlertidig løsning, men har vart lenge. Evt så kan kjøper bytte ut kun hjulene, da skyvedørene er fine. - Låskassen til hoveddøren inn til boligen var litt løs og dermed så var døren å litt løs, så da ble låskassen demontert og det ble lagt inn små treverk biter og tek17 og deretter ble låskassen påmontert igjen samt litt tek17 og på dørkarm/list. Den ene kjøkken skuffen trenger ny underarm/skyvearm slik at den kan draes lett ut, da den er deffekt pr nå. Så det kan være litt tungvint med å åpne og lukke den.

28. 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?
Ja
Beskrivelse: Det står på vibbo appen (datert 27.02.2025) at antipest ble engasjert for å foreta kontroll/ bekjempelse av rotter/mus i nærområdet.

Kommentar fra selger: Nye radiatorer i hele boligen og rør tilknyttet dette av Sans bygg AS under baderomsoppussingen i 2022/2023. Samt innstallering av vannstopp-lekkasje system av Sans Bygg AS under

baderomsoppussing.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Boligselskapet har fra 2025 avtale med ISTA om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmtvann.

2023:
• Våtrom og radiatorer rehabiliterert

2018:
• Fasader, balkong, vinduer, dører er utført rehabilitert

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Området er regulert til boligbebyggelse og insitusjon (sykehjem).

OPPVARMING
Vannbåren varme.
Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer og tappevann.
Badet har elektriske varmekabler.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Tv og internett medfølger i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD
Garasje: det er kun gateparkering i sameiet.

Styret og beboere ønsker beboerparkering innført i Hockeyveien og Lindeberglia. Saken skal til behandling i Bydel Alna i april og vi forventer ja fra bydelen. Bydel Alna fatter vedtak og Oslo Kommune ved Bymiljøetaten administrerer. Beboerparkering i bydelen er gratis. Gjesteparkering blir nok ikke gratis.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest er gitt 02.12.1966 for boligblokk.
Ferdigattest er gitt 29.08.2018 for fasadeendringer (ny balkong).
Ferdigattest er gitt 04.12.2024 for rehabilitering av balkongene.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT
02.12.1966.

INNHOLD
Kjeller:
BRA-e 3 kvm: Bod

3. etasje:
BRA-i 67 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:
BRA-e 5 kvm: Bod

STANDARD
Entre:
Velkommen inn! Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Et praktisk og funksjonelt inngangsparti som ønsker deg velkommen hjem.

Stue:
Stuen byr på en luftig og innbydende atmosfære med store vindusflater som slipper inn mye dagslys. Her får du en hyggelig romfølelse med god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Flott vestvendt balkong på 4 kvm gir nydelig utsikt samt gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har en innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer som komfyr, platetopp og micro er integrert, og det er opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Pent og moderne flislagt baderom, rehabilitert i 2023 i regi av sameiet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med nedfelt servant og speil, samt en praktisk dusjsone med glassdører. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin (vaskemaskin medfølger som hovedregel ikke ved handelen). Elektriske varmekabler i gulvet sørger for en lun og behagelig temperatur året rundt.
Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom med gode muligheter for fleksibel bruk. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg perfekt som barne-, gjeste- eller hjemmekontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Tapet.
Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Rørene er skjult i leiligheten.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.
- Vannbåren varme: Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer og tappevann.

HVITEVARER
Integrerte hvitevare i kjøkken som steke/platetopp, ovn og mikrobølgeovn medfølger. Stekeovn og induksjonstoppen er fra AEG.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 3 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 67 m² Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
5. etasje
BRA-e: 5 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
4 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK
Felles eiet tomt som er ryddig og pent opparbeidet med grøntområder/plenarealer, beplantning og prydbusker, sittegrupper, lekeområder samt asfalterte intern- og adkomstveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer.

I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten.

Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven.

For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen.

Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Rom 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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 400 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Betales gjennom felleskostnadene.

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 848,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Betjening fellesgjeld 3 541,34
A-konto ISTA 811,07
Forsikring 398,44
Kommunale avgifter 1 235,03
Felleskostnader 2 378,00
TV/internett 484,00

Felleskostnadene dekker driftskostnadene til sameiet. Ikke meldt om noen nye prosjekter i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 846 459,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 385 837,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 3 400 000,- (Prisantydning)
kr. 516 652,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 3 916 652,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 97 900,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 111 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 028 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Heftelser i eiendomsrett:

11.11.1954 - Dokumentnr: 1954/14720-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

24.11.1954 - Dokumentnr: 1954/15514-1/105 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

17.01.1955 - Dokumentnr: 1955/595-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

17.01.1955 - Dokumentnr: 1955/596-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

07.02.1955 - Dokumentnr: 1955/1806-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

23.02.1955 - Dokumentnr: 1955/2755-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

22.09.1955 - Dokumentnr: 1955/11948-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

04.10.1955 - Dokumentnr: 1955/12454-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

21.10.1955 - Dokumentnr: 1955/13343-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

21.10.1955 - Dokumentnr: 1955/13344-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

11.02.1956 - Dokumentnr: 1956/1881-1/105 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

02.07.1956 - Dokumentnr: 1956/7859-1/105 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

06.12.1958 - Dokumentnr: 1958/14617-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

08.07.1965 - Dokumentnr: 1965/9463-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

13.02.1969 - Dokumentnr: 1969/2525-1/105 - Erklæring/avtale
VEDR. FRYSEBOKSHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

05.12.1983 - Dokumentnr: 1983/37948-1/105 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 115 BNR: 108
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

23.05.2019 - Dokumentnr: 2019/583521-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER
90170122

OM SAMEIET
Furuset Sameie er et boligselskap i Oslo kommune som består av eierseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 971434732. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har et festlokale med et velutstyrt kjøkken som kan leies ut, i tillegg til et fellesvaskeri.

Vedtatte saker:
- Boligselskapet har fullført en våtromsrehabilitering.
- Fasader, balkong, vinduer, dører er utført rehabilitert.
- Våtrom og radiatorer rehabiliterert i 2023.
- Styret endret til Norgespris for strøm i oktober 2025.
- Forsikringspremien er reforhandlet, noe som gir en årlig besparelse på kr. 466 605,- pr. år fra 01.01.26.
- Renten på fellesgjeld hos Obos banken er redusert, noe som gir en årlig besparelse på 51 962 kr/år.

Pågående saker:
- Felleskostnadene økte med 15% 1.1.2026.
- Styret og beboere ønsker beboerparkering innført i Hockeyveien og Lindeberglia. Saken skal til behandling i Bydel Alna.
- Styret har fått mandat til å vurdere oppsett av kameraovervåking ved avfallsbrønner.
- Styret er i dialog med Telia om en fremtidig avtale som skal være gunstigere på pris.
- Styret er i dialog med flere banker for å finne et gunstigere tilbud på lånebetingelser/renter.
- Styret har fokus for å vurdere vaktmestertjenester.

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 516 652,- pr. 06.07.2026

AVDRAGSFRIE ÅR
1

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208311921, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06-07-2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 272
Saldo per 06-07-2026: kr 2993720.00
Andel av saldo: kr 14988.45
(siste termin 20-03-2049)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208311948, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06-07-2026: 6.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 268
Saldo per 06-07-2026: kr 100196623.00
Andel av saldo: kr 501663.92
(siste termin 20-11-2048)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE
Kr. 42 635,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 3 084 170,-

Årsresultat for 2025: -747 119,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld: Sameiet må betale kr 26 500,- i honorar til OBOS, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- per lån).
Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner: Styret har fått mandat til å installere kameraovervåkning dersom det vurderes som hensiktsmessig i forhold til kostnadene.

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

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

FORRETNINGSFØRER
OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Megler ønsker å trekke frem følgende fra borettslagets husordensregler og vedtekter.

1. Generelt
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

2. Oppbevaring av private eiendeler
Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles arealer inne og ute, uten tillatelse fra sameiets styre. Spesielt skal påpekes at sykler, fottøy, klær og annet ikke må etterlates eller oppbevares i eller utenfor trappeoppganger eller kjellerganger.

3. Motorkjøretøyer
Bruk og korte stopp av motorkjøretøyer i gangveier inn til blokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er innkjøring og parkering alltid forbudt. Parkering foran innkjøring til blokkene er alltid forbudt.
Ved nødvendig innkjøring foran blokkene må motoren ikke gå på tomgang under oppholdet. Vask eller vedlikehold av biler skal ikke foretas i gangveiene. Beboerne må påse at reglene også respekteres av gjester og drosjesjåfører.
Motorsykler og mopeder må ikke oppbevares i boligblokkene.
Brudd på disse regler vil medføre borttauing eller fjerning for eiers regning.

4. Parkering og trafikk i Lindeberglia og Hockeyveien
Det er mange barn i sameiet og det henstilles derfor til at det kjøres ekstra forsiktig i Lindeberglia og Hockeyveien. De som har garasjeplass, anmodes om å bruke denne, slik at flest mulig parkeringsplasser frigjøres i gaten.

5. Barnas lek
Vi oppfordrer at all ballspill foregår i vår ballbinge og annen lek henvises til lekeplassene. Barnas aktiviteter på fellesarealene, må ikke foregå slik at det er til urimelig eller unødvendig sjenanse for andre, eller slik at det forårsaker skade eller ulempe.

6. Tilsyn med trær, planter m.v.
Trær, planter og annen vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke fra styret.

7. Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Etter søknad kan imidlertid ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19

8. Bygningsmessige forandringer og utvendig utstyr på fasade
Endringer og utstyr på fasade og bygningsmassen for øvrig skal skriftlig søkes styret, og kan ikke utføres uten godkjennelse fra styret eller sameiermøtet. Maling av vinduer, balkonger eller vegger er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med utvendig utstyr som monteres på bygningskroppen og/eller som er synlig eller sjenerende for andre f.eks. tørkestativ, balkongavskjerming, antenner og lignende.

9. Elektrisk fellesanlegg og strømforbruk
Det henstilles til beboerne at det ikke sløses med elektrisk strøm i fellesrommene. Spesielt må man være omhyggelig med å slukke lyset i kjelleren og på loftet når ingen oppholder seg der. Utelys og lys i trappeoppganger bør være tent etter mørkets frembrudd.

10. Låser og systemnøkler til inngangsdør
Inngangsdør, dør til kjeller og loft skal alltid være låst. Tap av systemnøkler til inngangsdør skal meldes til styret omgående. Bestilling av nye systemnøkler skal gjøres via styret. Dersom man ikke bruker godkjente systemnøkler, kan det oppstå skade på låsene, og dette kan medføre erstatningsansvar.

11. Lufting og tørking av tøy m.m.
Banking og børsting av tepper, duker o.l. og/eller lufting/tørking av klær må ikke skje fra vindu eller balkong. Tørkebåser er til dette bruk. Lufting og tørking av tøy på balkonger må skje så diskret som mulig. Lufting av sengetøy gjennom vindu må bare skje i morgentimene.

12. Vaskeriene
Vaskeri brukes av beboerne etter tur, ifølge oppsatte systemer. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet. Vaskemaskinene må brukes etter de angitte retningslinjer.
Da maskinduren forplanter seg til de tilstøtende leiligheter, må vaskeriet ikke brukes i tiden kl. 22.00 – kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det være stille i vaskeriet.. Brukerne har ansvar for at rom og maskiner til enhver tid er ryddig og rengjort

Vasketider: Man – Fre kl. 08.00 – kl. 22.00
Lør: kl. 08.00 – kl. 18.00
Vasketid pr. leilighet pr. gang er 4 timer, d.v.s. 2 timer vask og 2 timer sentrifugering og tørking.
Feil eller skader på maskinene meldes straks til vaktmesteren

13. Søppel og avfall
Søppel og avfall må pakkes godt inn og kildesorteres i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer for husholdningssøppel.
Søppel og avfall skal plasseres i tilviste søppelcontainere.
Det vil normalt bli bestilt komprimatorbil («søppelknuser») 1 gang pr. år -fortrinnsvis om våren – for bortkjøring av søppel og avfall som Renovasjonsetaten ikke tar.
Forøvrig må intet avfall settes på fellesarealene, f eks kjellergangene, bomberom og andre fellesrom.

14. Brannfarlige stoffer i boder
Bensin, gass og andre ildsfarlige eller eksplosive stoffer må ikke oppbevares i kjelleren eller på loftet

15. Bruk av leiligheten.
Fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.
Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.
Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 21.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.
Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

16. Mating av dyr på sameiets fellesarealer
Det er forbudt å legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette vil trekke skadedyr til eiendommen.

17. Klagebehandling
Beboer som sjeneres av at ordensreglene ikke etterleves oppfordres i første omgang til å ta dette opp på en høflig og rolig måte med den eller de det gjelder. Dersom dette
ikke medfører til at ordensreglene følges, kan saken tas skriftlig opp med styret. Styret vil behandle saken i henhold til sine retningslinjer for klagesaksbehandling.

18. Merking av ringeklokker, postkasser og dør inn til leiligheten
Beboer skal sørge for hensiktsmessig og enhetlig merking med navn. Nye skilter til postkasser og ringeklokker bestilles via styret.

19. Radiatorer
Feil på radiatorer skal meldes til vaktmester eller styret. Ved problemer med radiatorene kan sameier kontakte vaktmestertjenesten. De vil kunne foreta småreparasjoner (f.eks. lufting) gratis hvis det er innenfor deres kompetanseområde. I motsatt fall vil de anbefale å tilkalle rørlegger som sameiet betaler.

20. Grilling fra balkong
På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
- Eierne har vedlikeholdsplikt for boligen og andre rom og arealer som hører boligen til.
- Årlig vedlikehold av balkonger er eiers ansvar.
- Dugnadsplikt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
14.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER
Martin Trykstad, Eiendomsmegler
Epost: martin.t@notar.no
Mobil: 479 06 304

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke, inkl. fotografering kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Første 2 visningene gratis deretter 2000kr per visning
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

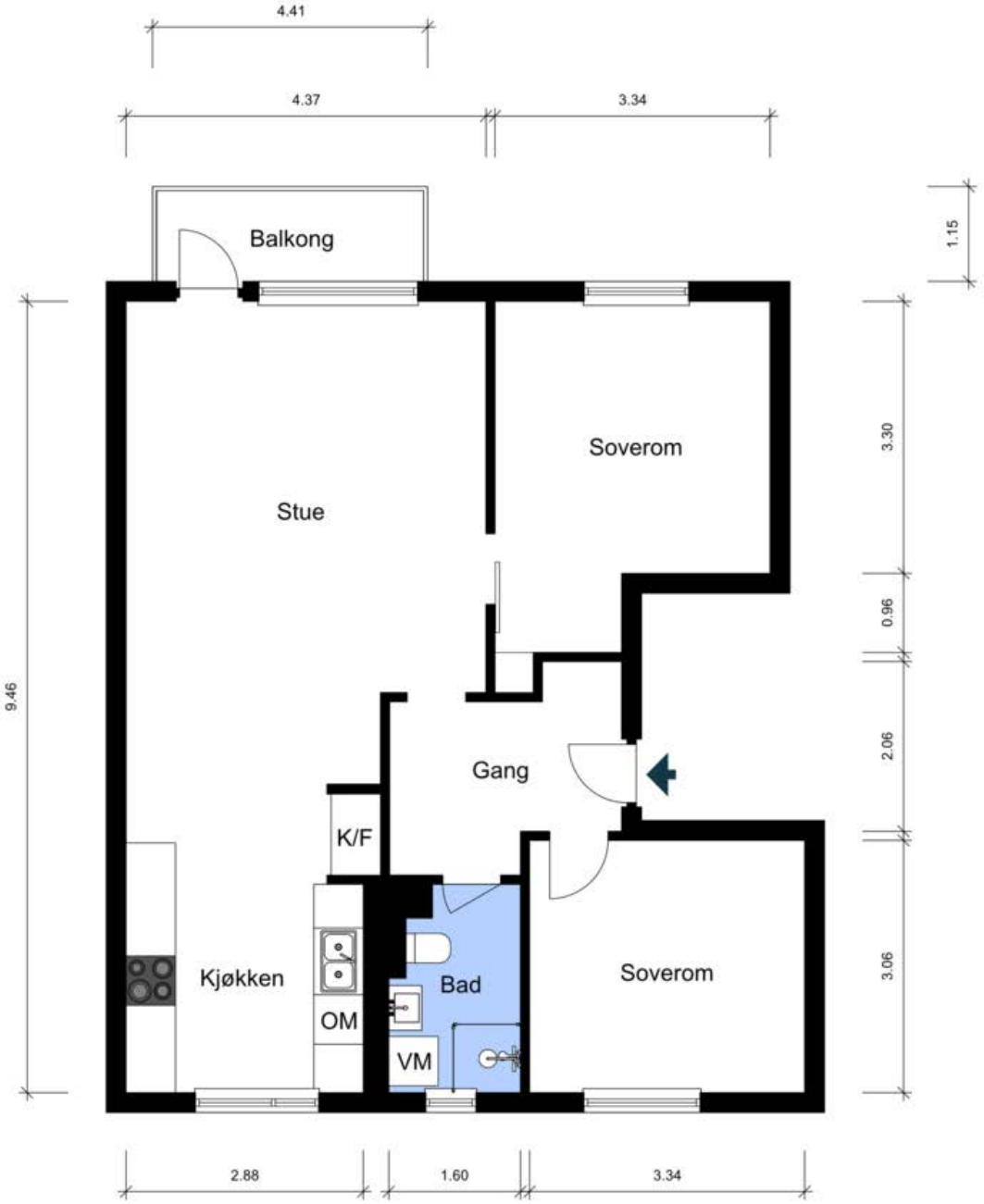
budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Martin Trykstad v/Notar har gleden av å presentere Lindeberglia 23! Foto: Mads Petter Karlsen. Bilde er redigert med ai.

Stuen har en åpen løsning som gir god romfølelse og fleksibilitet i møbleringen.

Fra stuen er det store vindusflater som sørger for godt naturlig lysinnslipp.

Gulvene er av parkett, mens taket er malt i en lys nyanse.

Balkongen tilbyr et areal på 4 m² og har tilgang fra leiligheten, som gir en praktisk utnyttelse av uteområdet. Bilde er redigert med ai.

Her får du en fin balkong med gode solforhold og god utsikt.

Bygget og området rundt er omgitt av grønne trær og vegetasjon, som bidrar til et pent og ryddig inntrykk.

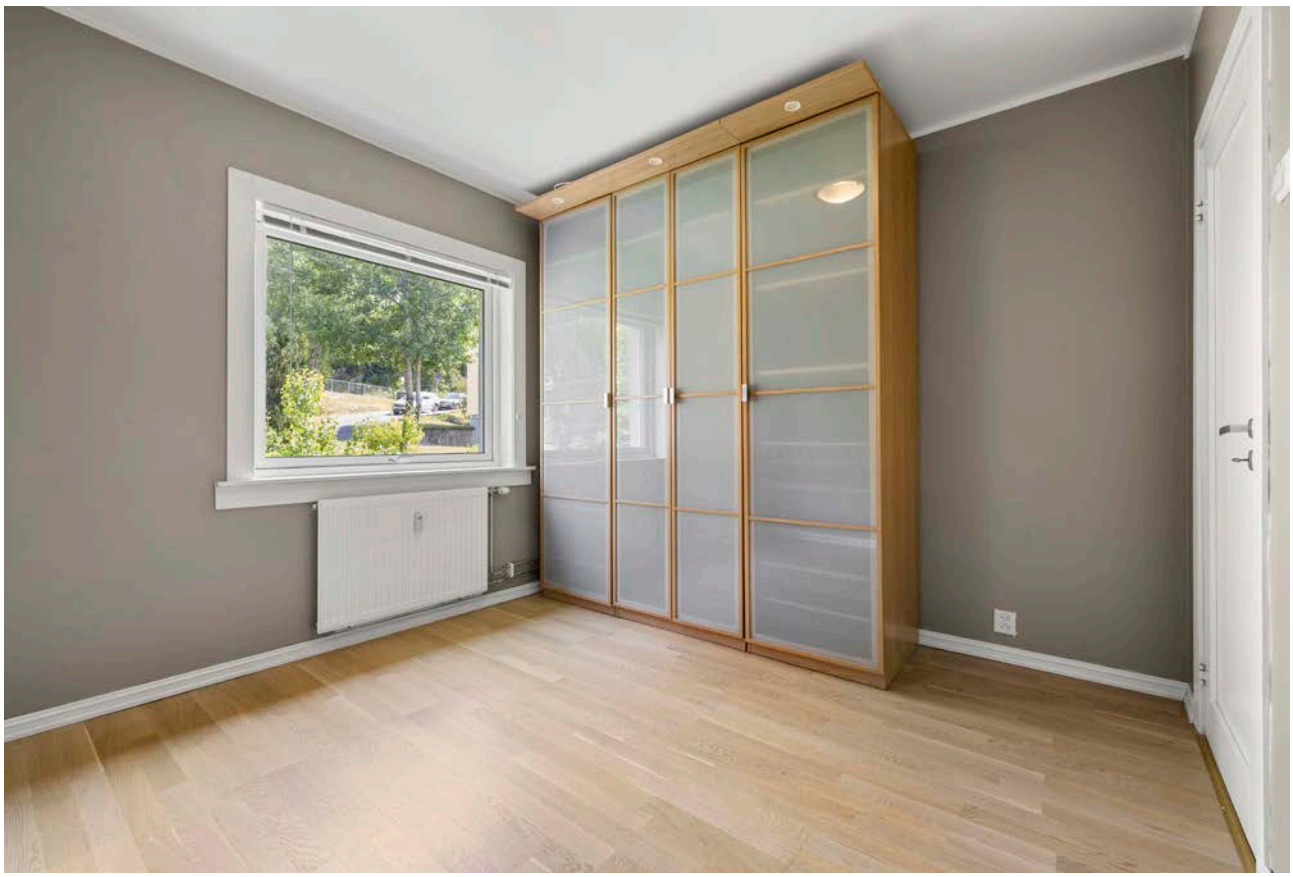
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer.

Rommets moderne kjøkkenløsning er funksjonell og godt utnyttet.

Kjøkkenet har gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, som sikrer en praktisk løsning.

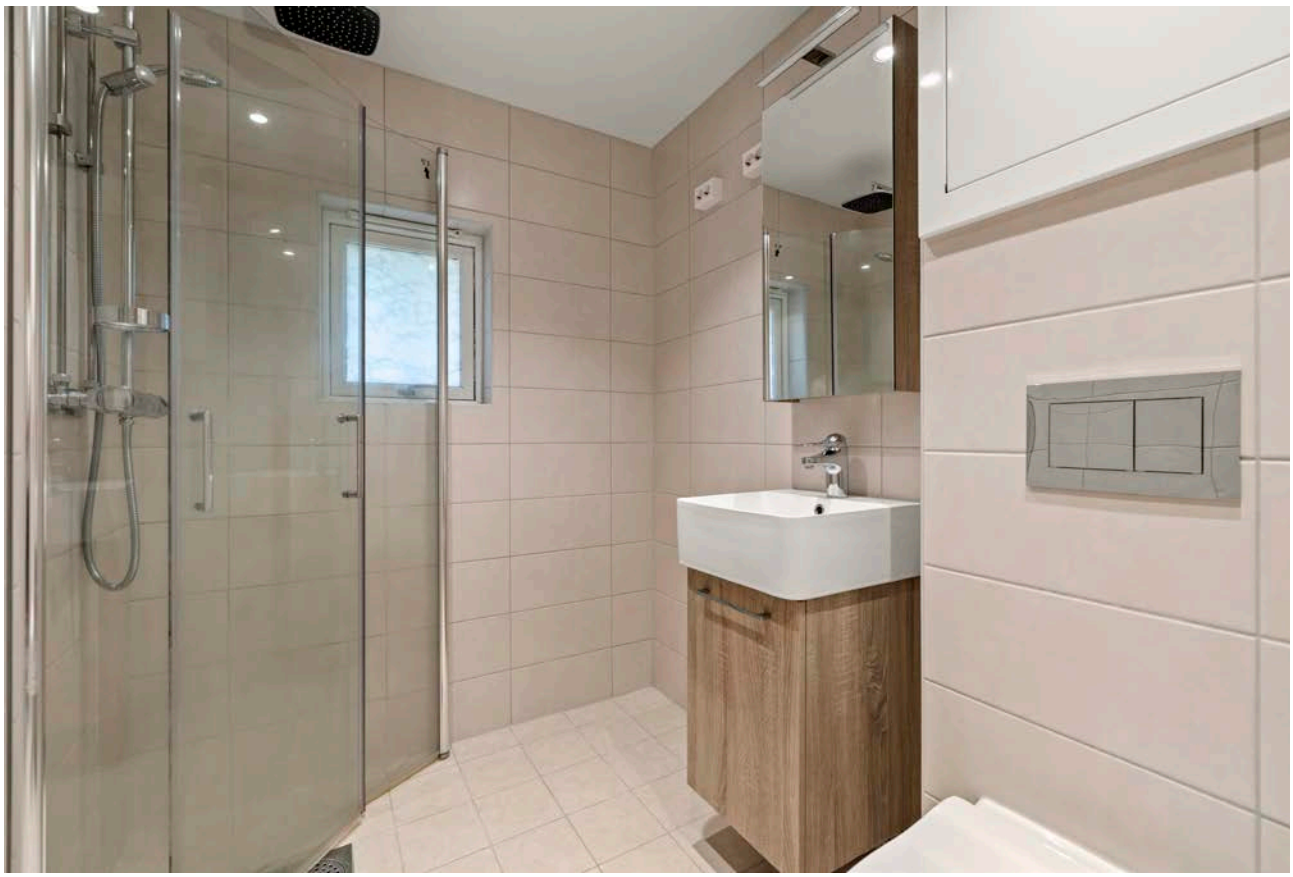
Det er mulig å flytte ut kjøkkenet til stuen og sette opp en lettvegg for å få 3 soverom. Slik endring må søkes om til styret og tas forbehold om søknaden kan avises av styret.

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Bilde er stylet med ai.

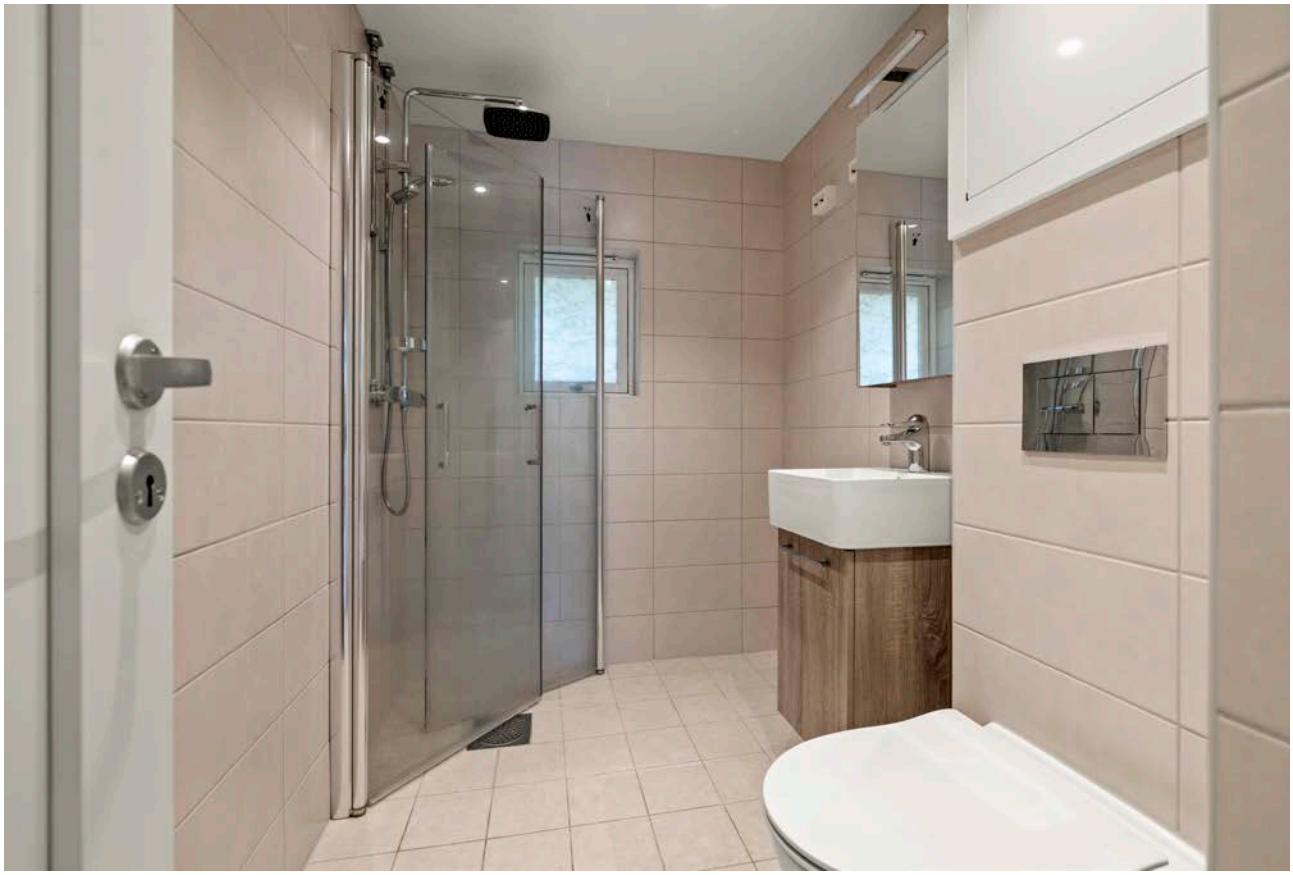


Garderobeløsning med skyvedører gir god oppbevaringsplass i rommet.

Rommet har gulv av parkett og vegger med tapet, og det er innfelte strømkontakter.



Innredningen inkluderer nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Badet har flislagte vegger og gulv, med elektriske varmekabler for ekstra komfort.

Bod med trereoler og god oppbevaringsplass.

Hovedinngangen har en brann- og lydklassifisert entrédør med moderne design.

Bygningen har en saltakkonstruksjon med metalltekkede plater og utvendig pusset fasade.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport og servicetilbud.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

Vedlegg

LINDEBERGLIA 23

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lindeberglia 23 , 1069 OSLO
OSLO kommune
gnr. 113, bnr. 6, snr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 67 m²

Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1786 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ2369

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

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

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er utført i armert betong. Fasadene er utvendig pusset.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak er av malt betong.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og banemembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer og tappevann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

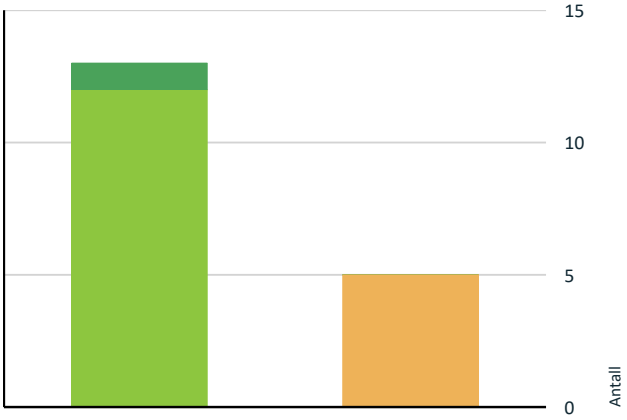
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse
Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er utført i armert betong. Fasadene er utvendig pusset.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med utførelse i betong. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

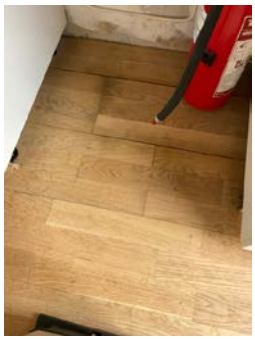
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak er av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på parketten utover det som er normalt ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av parkett der slitasjen er betydelig, for å opprettholde ønsket standard og unngå ytterligere forringelse av gulvoverflaten.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er registrert 20-25 mm høydeforskjell gjennom stue. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

19,4 vekt-%

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong. Badet er også mindre enn 5 år gammelt og godkjent dokumentasjon/FDV foreligger.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler på vinduene.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer og tappevann.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   1963

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon for arbeider som er utført i regi borettslag.

   Det foreligger ikke dokumentasjon for elektriskl arbeid som ble utført av forrige eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, samt at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider etter 1999, så anbefales en utvidet el-kontroll.

    Om mulig, innhent all dokumentasjon for elektrisk arbeid utført etter 1999.

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

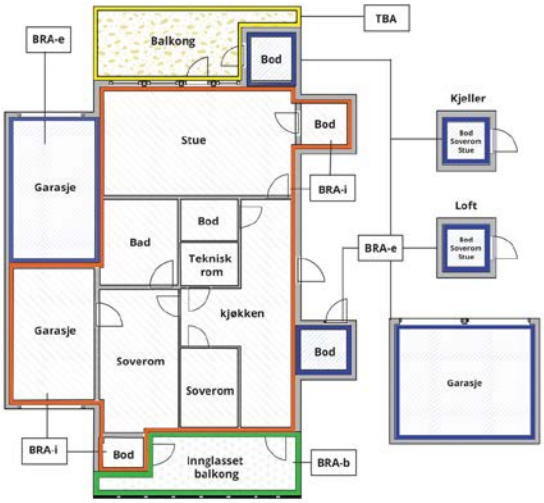
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		3		3			3
3 etasje	67			67	4		67
Loft		5		5		7	12
SUM	**67**	**8**			**4**	**7**	**82**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3 etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	6		129	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindeberglia 23

Hjemmelshaver

Akram Mohammad Zeeshan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Lindeberg. I sameiet finnes nærbutikk, og det er kort avstand til Lindeberg nærsenter med dagligvare, apotek, lege, tannlege, frisør og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. T-banens linje 2 har hyppige avganger og gir en reisetid til Oslo sentrum på om lag 18 minutter. Det er også flere busslinjer i nærområdet, inkludert ekspressbusser og flybuss langs E6, samt nattbuss i helgene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt som er ryddig og pent opparbeidet med grøntområder/plenarealer, beplantning og prydbusker, sittegrupper, lekeområder samt asfalterte intern- og adkomstveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YZ2369

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
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0063/26

Selger 1 navn
Mohammad Zeeshan Akram

Gateadresse
Lindeberglia 23

Poststed	Postnr
OSLO	1069

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	2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	7
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Document reference: 17-0063/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet ble modernisert/oppusset i regi av sameiet i år 2022/2023, all dokumentasjon på dette ligger på vibbo appen og hos styret. Alle radiator i boligen ble og skiftet.
Arbeid utført av	Sans Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av Sansbygg, badet ble modernisert i regi av sameiet i år 2022/2023. All dokumentasjon ligger på vibbo appen og hos styret i sameiet.

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	Modernisering av bad utført av Sans bygg i regi av sameiet i år 2022/2023. All dokumentasjon ligger inne på vibbo appen i sameiet side og hos styret.
Arbeid utført av	Sans bygg

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

Beskrivelse	Det står på vibbo appen (datert 27.02.2025) at antipest ble engasjert for å foreta kontroll/bekjempelse av rotter/mus i nærområdet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier som jeg kjøpte boligen av, opplyste i sin erklæringsskjema at det var skjeggkre i boligen, men det ble borte da han oppusset boligen i år 2016/2017. Jeg kjøpte boligen i 2019 og har ikke opplevd det og ikke fått noen klager ifra leietakere som jeg har utleid boligen til heller angående det.

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	Forrige eier som jeg kjøpte boligen av i 2019, opplyser i egenerklæringsskjemaet sitt om at firmaet Infratek har utført arbeid under dette punktet i rundt år 2016/2017. Sansbygg med elektrisitet arbeid på baderomsoppussingen i 2022/2023.
Arbeid utført av	Infratek, Sans bygg

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

Document reference: 17-0063/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier som jeg kjøpte boligen av i 2019, opplyste i sin egenerklæringsskjema at: ¨kan hende at stikkontakter ikke ligger på samme plass som før¨, etter at han var ferdig med oppussingen. Samt at noen el-ledninger kan da ha bli ført/lagt opp av han(forrige eier)under oppussingen han foretok før jeg kjøpte boligen av han.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaderehabilitering. Prosjektet har omfattet betongrehabilitering av balkonger og terrasser ved mekanisk reparasjon, utskiftning av balkongfronter og oppussing av fasader med ny sluttpuss. Juni 2019-August 2020.

Arbeid utført av: Alliero

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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

Beskrivelse: - Enkelte av skyvedørhjulene i gangskapet var litt løse/litt knekt, de ble fikset med tek17 slik at hjulene ruller. Dette ble gjort som en midlertidig løsning, men har vart lenge. Evt så kan kjøper bytte ut kun hjulene, da skyvedørene er fine. - Låskassen til hoveddøren inn til boligen var litt løs og dermed så var døren å litt løs, så da ble låskassen demontert og det ble lagt inn små treverk biter og tek17 og deretter ble låskassen påmontert igjen samt litt tek17 og på dørkarm/list. Den ene kjøkken skuffen trenger ny underarm/skyvearm slik at den kan draes lett ut, da den er deffekt pr nå. Så det kan være litt tungvint med å åpne og lukke den.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0063/26

28 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

Beskrivelse

Det står på vibbo appen (datert 27.02.2025) at antipest ble engasjert for å foreta kontroll/bekjempelse av rotter/mus i nærområdet.

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0063/26

Tilleggskommentar

Nye radiatorer i hele boligen og rør tilknyttet dette av Sans bygg AS under baderomsoppussingen i 2022/2023. Samt innstallering av vannstopp-lekkasje system av Sans Bygg AS under baderomsoppussing.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 17-0063/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

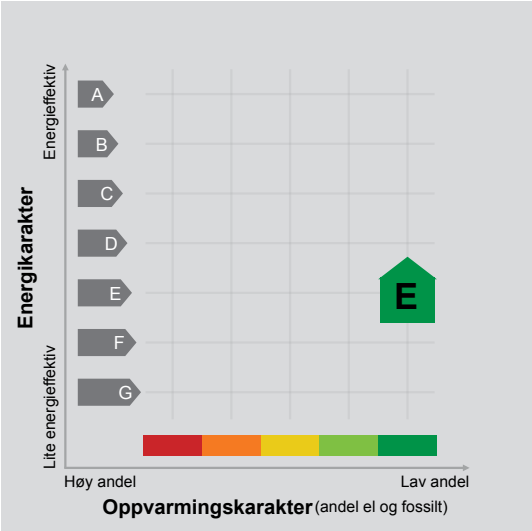
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Zeeshan Akram	bb998c99b0de1fa0437f7b9a669f896acaa5da4f	14.07.2026 20:48:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0063/26

- 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	Lindeberglia 23
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	129
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80263120
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-226799
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/fakta-om-den/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lindeberglia 23	80263120	H0301	129	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	64 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.2.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	97,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	170,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 223 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	190,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 450 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 223 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 515 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 708 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 223 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Martin Trykstad
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: martin.t@notar.no

Deres ref.: 17-0063/26 . Vår ref.: 2414-1-129 Dato: 06.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Furuset Sameie
Organisasjonsnr:	971434732
Seksjonseier:	Akram, Mohammad Zeeshan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	129
Adresse:	Lindeberglia 23, 1069 OSLO
Seksjonsnummer:	129
Gnr.	113
Bnr.	6

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90170122.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: det er kun gateparkering i sameiet. Nøkler til ytterdører og fellesområder bestilles via styret. Postkasse nøkler og postkasser skilt bestille her: E-mail: salg@servicegruppen.no merket med (X1234). Skilt til ringeklokken bestilles av vaktmester. Boligselskapet har fullført en våtromsrehabilitering. Første runde ferdig med beboerinformasjon for blokk 2 og 3. Hockey veien 2-14 og Hockeyveien 11-17. generelle spørsmål vedrørende prosjektet ta kontakt med Sansbygg: Marcin Socki, M +47 967 533 98, epostadresse: marcin@sansbygg.no. Fasader, balkong, vinduer, dører er utført rehabilitert. Våtrom og radiatorer rehabiliterert i 2023. Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Melding om eierskifte sendes furusetsameie@styrerommet.no, i tillegg til oef@obos.no. Boligselskapet har fra 2025 avtale med ISTA om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmtvann. Avregning skjer halvårlig, 01.02-01.08. ISTA avregner faktisk energiforbruk pr halvår mot innkrevd akontobeløp. Felleskostnadene øker med 15% 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	2 993 720,00
Innfrielsesdato:	20.03.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311948
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	100 196 623,00

Innfrielsesdato:	20.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 847,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
a-konto ISTA	811,07	
Forsikring	398,44	
Kommunale avgifter	1 235,03	
betjening fellesgjeld	3 541,34	
Felleskostnader	2 378,00	
TV/internett	484,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 347,-
Fradragsberettigede kostnader:	35 885,-
Annen formue:	42 635,-
Gjeld:	526 251,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311921
Restsaldo:	14 988,45
Kapitalkostnader:	104,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311948
Restsaldo:	501 663,92
Kapitalkostnader:	3 563,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 516 652,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sølvi Furulund, e-post: furusetsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

FURUSET SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 10.05.2022. Sist endret på årsmøtet 14.02.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furuset Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.6.1983, endret ved reseksjonering 19.9.2005 og 18.10.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr 6 i Oslo kommune på adressene Lindeberglia 6,7,8,9,10,11,13,15,17,19,21,23,24,25,26,28,30,32,34 og 36, Hockeyveien 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15 og 17 samt tilhørende fellesarealer.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De fleste bruksenheter disponerer en kjeller- og en loftsbod. Eventuelle seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det er viktig og nødvendig at styret til en hver tid har riktig kontaktinformasjon på den eller de som bebor seksjonen. Dette gjelder blant annet ved brann, skadesaker osv. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til kortidsutleie.

BESKYTTET

2-2 Eierskap for visse juridiske personer

Følgende juridiske personer kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonsseksjonseier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.2

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 138,139,158,184,185,206,209 Eneretten gjelder bruk av platting på bakkeplan utenfor seksjonen slik det er angitt på vedlagte skisser. Se vedlegg til vedtektene som angir størrelsen på plattingen. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Eneretten gjelder under alle omstendigheter maksimalt frem til 1.1.2049. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om etablering, vedlikeholdsplikt og bruk:

- Platting/terrasse og gjerde skal godkjennes av styret før oppføring
- Sameiet v/styrets materialvalg, fargevalg og øvrige spesifikasjoner skal følges
- Seksjonseier er vedlikeholdsansvarlig for konstruksjonen og skal bære samtlige kostnader knyttet til denne
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

3-2 Husordensregler

Årsmøtetkan fastsette vanlige husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (kjellerbod og loftsbod) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), ytterdører til boligen med karmer, rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive radiatorer (se veiledning i husordensreglene), vannklosett og

BESKYTTET

vask, apparater og innvendige flater. Våtrom (rom med sluk) må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskap i oppgangen, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

BESKYTTET

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendige reparasjoner på radiatorer er også seksjonseiers ansvar (se veiledning i husordensreglene)

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av sluk, innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Ventilasjonssystemet skal brukes som anvist av sameiet. Det innebærer at alle ventilasjonsluker må til enhver tid være åpne, og det skal ikke kobles kjøkkenvifte til sameiets ventilasjonskanaler. Kjøkkenvifter fra komfyr skal ha kullfilter.

(5) Ved seksjonseiers reparasjon eller utskiftning innenfor VVS og elektro skal det brukes autoriserte håndverkere og seksjonseier skal sørge for dokumentasjon på utført arbeid. Ved evt. reklamasjoner, kontroller eller skadesaker er denne dokumentasjonen svært viktig.

(6)Seksjonseier skal kontrollere og vedlikeholde brannvernsutsyret i seksjonen, som slukningsutstyr og røykvarslere.

(7) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for økonomisk tap som følger av skader ved forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sikringsskap, sluk og radiatorer samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiet er ansvarlig for at forskriftsmessig og nødvendig brannvernutstyr anskaffes og monteres i alle seksjoner og på fellesareal. Sameiet skal videre skifte ut og kontrollere utstyret i henhold til gjeldende HMS-krav.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Seksjonseieren må også gi adgang til boligen for inspeksjon av sameiets ansvarsområde knyttet til brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektriske anlegg. Ettersyn og utføring av

BESKYTTET

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Den enkelte seksjonseier har adgang til å montere markise eller annen utvendig solskjerming i henhold til styrets vedtatte spesifikasjoner og beskrivelser (produkt, farge, type, etc). Styret skal godkjenne tiltaket før montering. Markisen skal monteres forskriftsmessig, bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

4-3 Forsikringer

Sameiet skal holde eiendommen med bygningsmasse og fellesareal forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Seksjonseier må tegne egen forsikring for eget innbo og utstyr i sin seksjon (innboforsikring).

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

BESKYTTET

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 7 medlemmer. Årsmøte kan velge varamedlemmer.
(2) Årsmøtet velger styret med varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Seksjonseiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av seksjonseiermøtet.

8-2 Tidspunkt for seksjonseiermøtet
(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

BESKYTTET

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til seksjonseiermøte
(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Innkallingen skal inneholde årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært seksjonseiermøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- godkjenne styrets årsberetning
- godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- fastsette godtgjørelse til styret
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra seksjonseiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på seksjonseiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtetom avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

BESKYTTET

FURUSET SAMEIE
HUSORDENSREGLER

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

2. Oppbevaring av private eiendeler

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles arealer inne og ute, uten tillatelse fra sameiets styre. Spesielt skal påpekes at sykler, fottøy, klær og annet ikke må etterlates eller oppbevares i eller utenfor trappeoppganger eller kjellerganger.

3. Motorkjøretøyer

Bruk og korte stopp av motorkjøretøyer i gangveier inn til blokkene er bare tillatt når det foreligger påtrengende behov. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er innkjøring og parkering alltid forbudt. Parkering foran innkjøring til blokkene er alltid forbudt.
Ved nødvendig innkjøring foran blokkene må motoren ikke gå på tomgang under oppholdet. Vask eller vedlikehold av biler skal ikke foretas i gangveiene. Beboerne må påse at reglene også respekteres av gjester og drosjesjåfører.
Motorsykler og mopeder må ikke oppbevares i boligblokkene.
Brudd på disse regler vil medføre borttauing eller fjerning for eiers regning.

4. Parkering og trafikk i Lindeberglia og Hockeyveien

Det er mange barn i sameiet og det henstilles derfor til at det kjøres ekstra forsiktig i Lindeberglia og Hockeyveien. De som har garasjeplass, anmodes om å bruke denne, slik at flest mulig parkeringsplasser frigjøres i gaten.

5. Barnas lek

Vi oppfordrer at all ballspill foregår i vår ballbinge og annen lek henvises til lekeplassene. Barnas aktiviteter på fellesarealene, må ikke foregå slik at det er til urimelig eller unødvendig sjenanse for andre, eller slik at det forårsaker skade eller ulempe.

BESKYTTET

6. Tilsyn med trær, planter m.v.

Trær, planter og annen vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke fra styret.

7. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Etter søknad kan imidlertid ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19

8. Bygningsmessige forandringer og utvendig utstyr på fasade

Endringer og utstyr på fasade og bygningsmassen for øvrig skal skriftlig søkes styret, og kan ikke utføres uten godkjennelse fra styret eller sameiermøtet. Maling av vinduer, balkonger eller vegger er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med utvendig utstyr som monteres på bygningskroppen og/eller som er synlig eller sjenerende for andre f.eks. tørkestativ, balkongavskjerming, antenner og lignende.

9. Elektrisk fellesanlegg og strømforbruk

Det henstilles til beboerne at det ikke sløses med elektrisk strøm i fellesrommene. Spesielt må man være omhyggelig med å slukke lyset i kjelleren og på loftet når ingen oppholder seg der. Utelys og lys i trappeoppganger bør være tent etter mørkets frembrudd.

10. Låser og systemnøkler til inngangsdør

Inngangsdør, dør til kjeller og loft skal alltid være låst. Tap av systemnøkler til inngangsdør skal meldes til styret omgående. Bestilling av nye systemnøkler skal gjøres via styret. Dersom man ikke bruker godkjente systemnøkler, kan det oppstå skade på låsene, og dette kan medføre erstatningsansvar.

11. Lufting og tørking av tøy m.m.

Banking og børsting av tepper, duker o.l. og/eller lufting/tørking av klær må ikke skje fra vindu eller balkong. Tørkebåser er til dette bruk. Lufting og tørking av tøy på balkonger må skje så diskret som mulig. Lufting av sengetøy gjennom vindu må bare skje i morgentimene.

12. Vaskeriene

Vaskeri brukes av beboerne etter tur, ifølge oppsatte systemer. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet. Vaskemaskinene må brukes etter de angitte retningslinjer.
Da maskinduren forplanter seg til de tilstøtende leiligheter, må vaskeriet ikke brukes i

BESKYTTET

tiden kl. 22.00 - kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det være stille i vaskeriet..
Brukerne har ansvar for at rom og maskiner til enhver tid er ryddig og rengjort

Vasketider: Man - Fre kl. 08.00 - kl. 22.00
Lør: kl. 08.00 - kl. 18.00
Vasketid pr. leilighet pr. gang er 4 timer, d.v.s. 2 timer vask og 2 timer sentrifugering og tørking.
Feil eller skader på maskinene meldes straks til vaktmesteren

13. Søppel og avfall

Søppel og avfall må pakkes godt inn og kildesorteres i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer for husholdningssøppel.
Søppel og avfall skal plasseres i tilviste søppelcontainere.
Det vil normalt bli bestilt komprimatorbil («søppelknuser») 1 gang pr. år -fortrinnsvis om våren - for bortkjøring av søppel og avfall som Renovasjonsetaten ikke tar.
Forøvrig må intet avfall settes på fellesarealene, f eks kjellergangene, bomberom og andre fellesrom.

14. Brannfarlige stoffer i boder

Bensin, gass og andre ildsfarlige eller eksplosive stoffer må ikke oppbevares i kjelleren eller på loftet

15. Bruk av leiligheten.

Fra kl. 20.00 til kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.
Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.
Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 19.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.
Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

16. Mating av dyr på sameiets fellesarealer

Det er forbudt å legge ut mat til fugler og andre dyr, da dette vil trekke skadedyr til eiendommen.

17. Klagebehandling

Beboer som sjeneres av at ordensreglene ikke etterleves oppfordres i første omgang til å ta dette opp på en høflig og rolig måte med den eller de det gjelder. Dersom dette

BESKYTTET

ikke medfører til at ordensreglene følges, kan saken tas skriftlig opp med styret. Styret vil behandle saken i henhold til sine retningslinjer for klagesaksbehandling.

18. Merking av ringeklokker, postkasser og dør inn til leiligheten

Beboer skal sørge for hensiktsmessig og enhetlig merking med navn. Nye skilter til postkasser og ringeklokker bestilles via styret.

19. Radiatorer

Feil på radiatorer skal meldes til vaktmester eller styret. Ved problemer med radiatorene kan sameier kontakte vaktmestertjenesten. De vil kunne foreta småreparasjoner (f.eks. lufting) gratis hvis det er innenfor deres kompetanseområde. I motsatt fall vil de anbefale å tilkalle rørlegger som sameiet betaler.

20. Grilling fra balkong

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene

BESKYTTET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3m ☎ 417230

KA/KM

KOPI

Oslo, den 2/12-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 113, bnr. 6, blokk 4, Lindberglia 18-25.

Journalnr.: 54/1772

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning: 12/7-63

Bygningens art: Våningshus.

Byggherre: A/L Furuset Borettslag v/A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund Kr. Augustsgt. 6, Oslo 1

Byggemedlem: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Ansvarshavende: Siv.Ing. Per Böräting, Hagelundveien 5, Oslo 6.

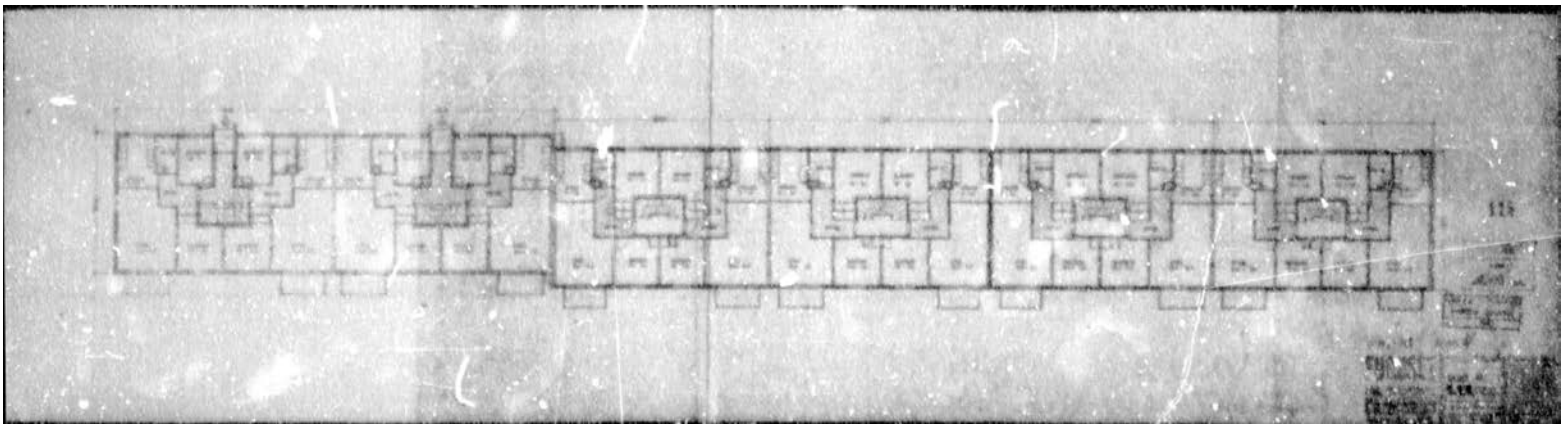
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

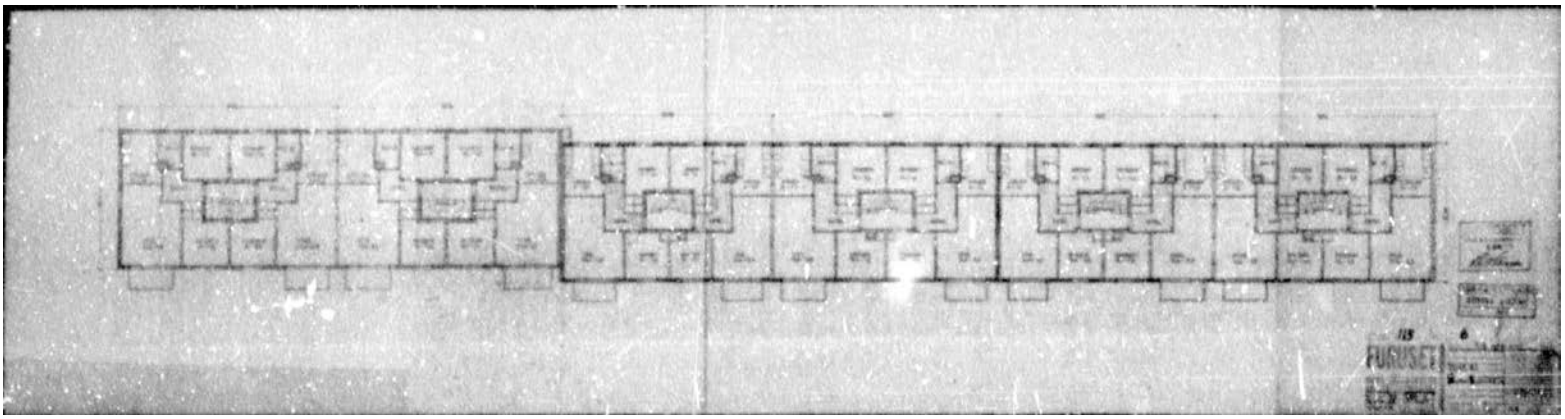
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Kr. Andersen

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 nr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.




FURUSETI

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	113	6		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 434 732	FURUSET SAMEIE		

Doknr: 714454 Tinglyst: 25.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
209 → 1	B	69	B	11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 69 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 16472

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny seksjon med snr. 209 opprettes ~~ved overføring av 69 m² fra~~ av 1 tidligere fellesareal. *

Nevner endres.
Seksjonen har tilleggsareal i form av bod (B)

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

x) Hans M. Shashin x) Ole Per Enger

* Rettet etter avtale med Stein Haugård/ABS Eiendom AS
Anna Syvertsen

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

DAGBOKFØRT

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

30.JUNI 83 018643

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

1. Undertegnede eier A/L Furuset Borettslag, begjærer herved eiendommen [illegible] i Oslo kommune, oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

2. Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, 1. ledd)

☒ bruksenhetens areal

eller

☐ bruksenhetens innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjonering for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i.h.t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, 3. ledd).

eller

☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, 3. ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven §§ 189 og 190).

Avskriftens riktighet bekreftes HK

Nabolagsprofil

Lindeberglia 23 - Nabolaget Lindberglia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	5 min 0.4 km
Lindeberg Linje 2	8 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	16 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.6 km
Kuben videregående skole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 66/100

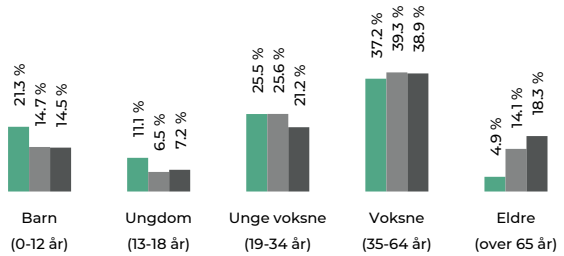
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindberglia	929	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Lindeberg	8 min
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

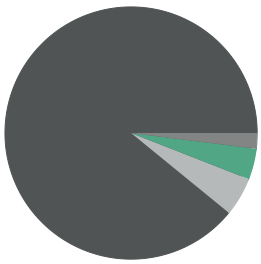
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Stubberudmyra Fotball	6 min 0.5 km	
Lindebergåsen Ballspill	8 min 0.6 km	
Fresh Fitness Lindeberg	11 min	
Fresh Fitness Haugerud	19 min	

Boligmasse

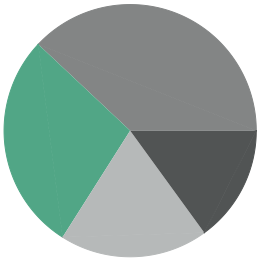


- 4% enebolig
- 2% rekkehus
- 90% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

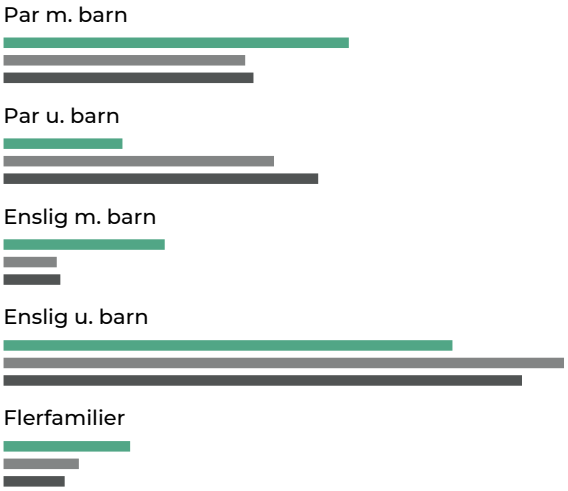
Lindeberg Senter	8 min
Lindeberg apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

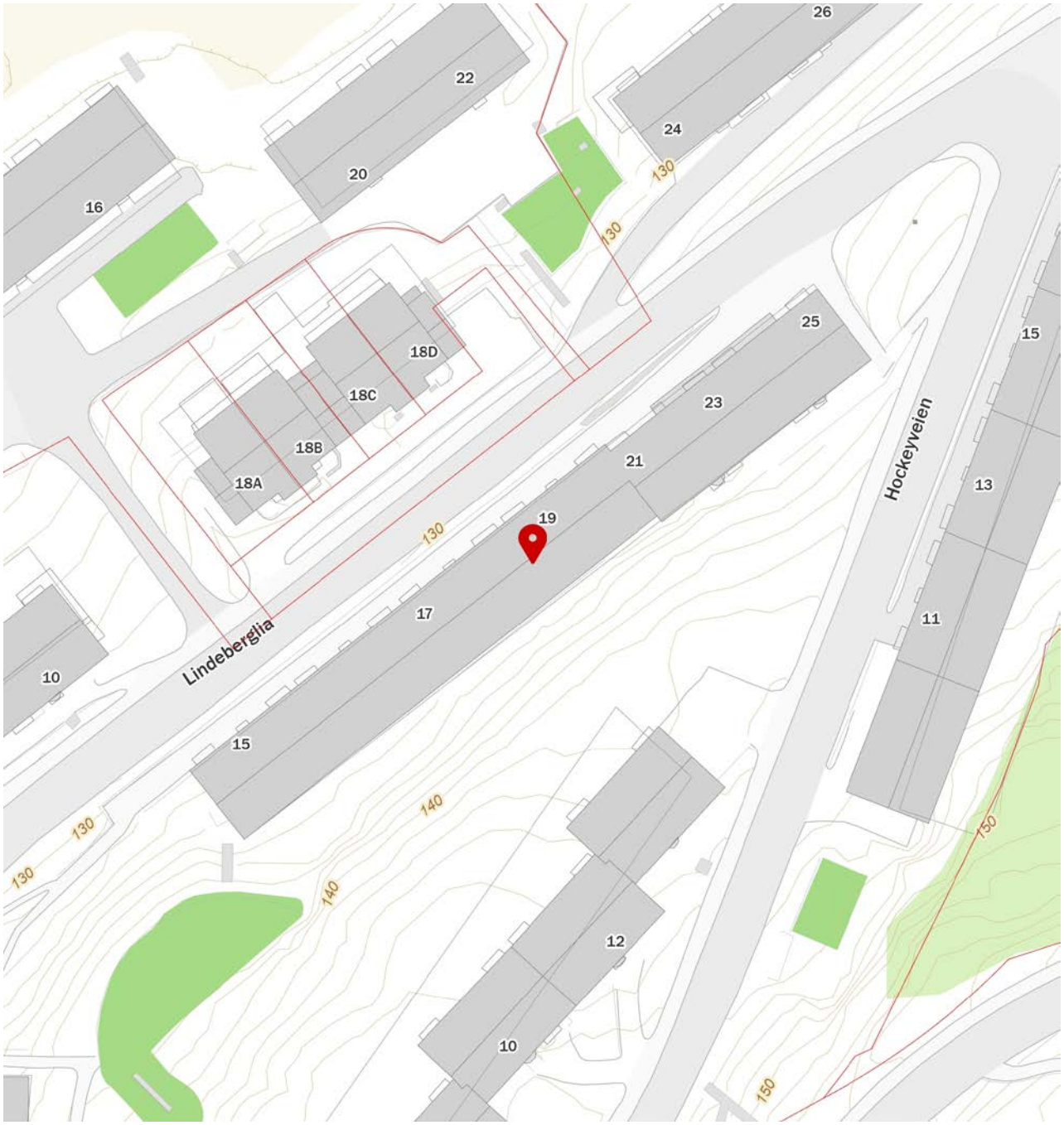


- Lindberglia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN 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 2026



FINN 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 2026

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2414
FURUSET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FURUSET SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 18:00, Festlokalet, Hockeyveien 11, vis-a-vis vaskeriet..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Beboerparkering i Furuset Sameie
9. Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld i eiersesksjonssameier
10. Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner
11. Vedtektsendring - Korttids utleie for eiere.
12. Husordensregler/ bruk av leilighet - endring av punkt. 15
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FURUSET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talelisten og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Taletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig taletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er taletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere

- sette strek for nye forslag

- øke antall innlegg

- endre taletiden

- gi taletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt taletid.

2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet

aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av de årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er godkjent.

Forslag til vedtak

Forretningsorden godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,- For valgkomiteen foreslås kr. 6000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,- og kr. 6000,- til valgkomiteen.

Sak 8

Beboerparkering i Furuset Sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret og beboere ønsker beboerparkering innført i Hockeyveien og Lindeberglia. Styret har hatt befaring med Farah fra Bydel Alna og hun forstår og skal foreslå at her må beboerparkering innføres. Saken skal til behandling i Bydel Alna i april og vi forventer ja fra bydelen. Bydel Alna fatter vedtak og Oslo Kommune ved Bymiljøetaten administrerer. Beboerparkering i bydelen er gratis. Gjesteparkering blir nok ikke gratis.

Styrets innstilling

Beboerparkering må innføres.

Forslag til vedtak

Ja til beboerparkering

Sak 9

Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld i eiersesksjonssameier

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg for saksfremstilling.

NB! Det tas forbehold om at søknad om tiltredelse av ordningen godkjennes av forvaltningssjef. Søknad er sendt.

Forslag til vedtak

Tiltredelse av administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld vedtas. Vedtektsendring som foreslått i saksfremstillingen vedtas, og implementeres i vedtektene som en ny bestemmelse, nr. 11.

Vedlegg

2. Administrasjonsavtale saksfremstilling årsmøte_Furuset Sameie.pdf

Sak 10

Kameraovervåking ved molokene/avfallsbrønner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Henstilling av søppel og gjenstander rundt avfalls-brønner er et stort problem.

Styrets innstilling

Dersom kostnaden med å installere kamera-overvåkning er overkommelige vil styret installere dette.

Forslag til vedtak

Styret har mandat til å sette opp kameraer dersom de vurdere dette hensiktsmessig i forhold til kostnader.

Sak 11

Vedtektsendring - Korttids utleie for eiere.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med kortidsutleie menes i loven utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Kortidsutleie (f.eks Airbnb) blir mer og mer vanlig. Stort omfang av kortidsutleie kan være mindre ønskelig for mange som bor i boligsameie. Av den grunn er det innført begrensninger for slik utleie i eierseksjonsloven, jmf. Esl. § 24, siste ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Styret foreslår å holde antall årlige tillatte døgn for kortidsutleie til lovens standard, dvs. 90 døgn. Ny vedtektsbestemmelse foreslås som nytt punkt under vedtektenes 2-1 Rettslig disposisjonsrett:

2-1 (tredje avsnitt) *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leilighet er benyttet til kortidsutleie.*

Forslag til vedtak

Forslag til ny vedtektsbestemmelse vedtas som foreslått

Sak 12

Husordensregler/ bruk av leilighet - endring av punkt. 15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endres fra:
Bruk av leiligheten.

Fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 21.00 og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Endres til:

Bruk av leiligheten.

Fra kl. 20.00 til kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene og ellers i bygget.

Lyd forplanter seg lett gjennom betong, slik at man må ta generelt hensyn til dette, og særskilt hensyn ved bruk av lydanlegg, musikkinstrumenter o.l. Piano og flygel må stå på lyddempende underlag.

Det er forbudt å foreta støyende håndverksarbeider etter kl. 19.00, og på søn- og helligdager. Det bør uansett varsles til de antatt berørte naboer om støyende håndverksarbeid av en viss varighet, f.eks. parkettsliping, pigging av gulv.

Ved fester og større selskapsarrangement bør man forhåndsvarsle de antatt berørte naboer.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av husordensregel vedtas

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elio Mema
  For at folk skal slutte å klage om dårlig styring,da må jeg se selv hvordan styres sameiet.
- Rajinder Singh Powar

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet.
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025.

Fra forrige årsmøte har styret sittet i 23 styremøter med ca. 12 saker å behandle pr møte, styrevakter følger styremøtene. 1 budsjettmøte med Obos og 2 utebefaringer med Bydel Alna og Oslo Kommune som gjaldt beboerparkering. Egen sak på innkallingen. Styret har deltatt på 3 kvelder med dugnad, hvor det er bestilt knusebil for å rydde søppel med bistand fra hockeygutta. Alle er velkomne til å delta. Dette er den eneste beboeraktivitet vi har og nesten ingen deltar !!

Kommunikasjon.

Kommunikasjon med styret foregår på Vibbo, på styrevakter og med informasjon fra styret i hver oppgang. På Vibbo gjelder takt og tone, brukerne skal ha en høflig tone, være saklig og unngå personsjikane. Ikke alltid at dette følges har styret erfart.

Søppelhåndtering.

Til du /dere som forsøpler område vårt stopp opp og tenk. Fortsatt etter flere varsler så blir ikke avfallsposene kastet ned i molokene, papir og papp blir satt fra seg bak papirmoloken og ikke nedi. Møbler og andre gjenstander skal ikke legges her. Alle som røyker, kjøp dere askebeger det flyter av sneiper hos oss. Flere kaster søppel UT av vindu slutt med denne tilgrisingen. Det ble også kastet brennbart materiale ned i en papirmolok, sekken brant opp og dette kostet oss kr. 50 000,- Husk kildesortering hjemme.

Vaskeri.

Vaskeriet skal kun benyttes til vask av klær, og ikke til ungdomstreff. Bruken av vaskeriet er betraktelig redusert da de fleste har vaskemaskin hjemme.

Opphold i fellesrom på loft og kjeller er ikke tillat.

Div. utleie.

Festlokalet med et velutstyrt kjøkken leies ut pr. dag til kr. 1 800,- depositum kr. 900,- . Lokalet er hver onsdag utleid til Lia klubben for kr. 1 000,- pr. md.

Nyoppusset butikklokalet er leid ut til firma Beccart for kr. 22 000,- pr. md. Ute parkering utleid til kr. 1 100,- pr md, det er 2 plasser. Sameiets leiligheter en 3 roms leies ut for kr. 18 000,- pr md og en 2 roms til kr. 14 000,- pr.md.

Skadedyr.

Antipest har skadedyrkontrollen hos oss. De melder om stor aktivitet i de 18 utplasserte åtestasjonene, årsak mye mat rundt omkring på områdene våre.

Strøm.

Norgespris (strømstøtte ordning fra staten) tilbød en fast strømpris på 50 øre per kWh (inkl. mva) frem til 31 desember 2026. Styret endret til Norgespris i oktober 2025 og iflg. Fortum har sameiet spart i 2025 ca. kr. 100 000,-

Leverandører.

Alle leverandørene våre, ca 33 stk. leverer tilfredstillende tjenester til sameiet.

Andre oppgaver.

Andre saker styret har jobbet med: totalt antall fakturaer er behandlet av styret for 2025 er ?????.

Styret har besvart svært mange henvendelser på e-poster, til beboere, eksterne aktører som feks. meglere, advokater, forsikringsselskaper og offentlige-instanser som feks. Bydelen, renovasjon, Brønnøysund, Skatteetaten, Eiendomsskattekontor samt vaktmester-tjeneste og Obos .

I tillegg har styret behandlet diverse mislighold saker, og beboer konflikter.

Bygningsskader/rørlekkasjer som styret har, utredet igjennom befaringer, håndtert og administrert igjennom korrespondanse med forsikringer og entreprenører:

Styret utføre et **verdibevarende vedlikehold** av bygningsmassen og teknisk infrastruktur (strøm, vannrør, ventilasjon, brann), og utfør en **nøktern og riktig bruk av økonomiske midler** i forhold til kost, nytte, risiko og konsekvens av tiltak som utføres.

Diverse fuktskader:

Grunnet feil bruk har det oppstått noen fuktskader, i enkelte leiligheter (utvendig og innvendig), hvor **høy fuktproduksjon** og manglende lufting/teperatur gir dårlig inneklima som er mye av årsaken til dette. Bygningskroppen som er bygd etter eldre byggeskikk har begrenset evne til å tåle høy bruksbelastning med høy fuktproduksjon. Samt ved naturpåkjenninger som **overvann** og ekstremvær pga. klimaendringer. Stedvis har det resultert i skader, disse skadene har styret fått utredet hvor berørte beboere har fått tilbakemelding på riktig bruk, videre følges dette opp slik at man foretar punktutbedring og holder dette under oppsyn for å eliminere, stanse og begrense skadeutvikling.

Vi har vært i dialog med entreprenører som Steinbakken og Alliero for å finne preventive tiltak.

Komplisert utbedring av lekkasjeårsak i forbindelser med svikt i bunnledninger/rør:

I **Lindeberglia 13** har det vært svikt i bunnledninger/avløpsrør under gulv og i bakken som har dannet grunnlag for utbedring igjennom forsikringsutbetaling som styret har fulgt opp slik at det har blitt utbedret. Dette hadde flere ganger resultert i tilbakeslag i nederste leilighet som kunne ha fått store skader dersom dette ikke hadde blitt utbedret. Noe som har vært omfattende og krevende sak å følge opp i samarbeid med entreprenøren. Gulvet har vært pigget opp med utgravinger i bakken samt gjenoppbygging med strømpelegging av rør og koordinering av informasjon til beboere i berørte leiligheter.

Finansielle tiltak, likviditet, kostnadskontroll og gjennomgang av enkelte avtaler:

Innledningsvis har styret tatt en grundig gjennomgang med en analyse av inntekter og kostnader og budsjettmøter for finne riktig nivå på felleskostnader i samarbeid med forvalter i Obos. Felleskostnadene måtte økes til riktig nivå for å ha en bærekraftig økonomi på sikt, og for å bygge opp likviditet for å kunne betjene nødvendige kostnader. Vi har hatt en generell prisstigning av kostnader i samfunnet, herunder kommunale avgifter som vann- avløp og renovasjon, økt forsikringspremie, renter og avdrag på lånopptak i forbindelse med utført fasadeoppussing samt rør- og våtromsrehabilitering og fornyelse av varmesentralen med radiator-bytte i leiligheter.

Det er i starten tatt opp kassakreditt for 1år med en låneramme på kr. 1 000 000,- dette trenger vi pt. for å kunne betale regningene våre, etableringen kostet kr. 2 000,- med en rente på 7,80% av trukket beløp, altså det beløpet vi har behov for å benytte av denne lånerammen. Dette er et midlertidig tiltak hvor vi tar ut kun det som er nødvendig, i påvente av å bygge opp likviditet igjennom innkrevde felleskostnader ettersom den er økt til ett riktigere kalkulert nivå fra 01.01.26 igjennom budsjettering og analyser som er gjort.

Parallelt med dette har styret gjort en analyse av kostnader for å identifisere de største kostandspostene for å treffe nødvendige tiltak, igjennom dialog og forhandlinger med aktuelle aktører for å se etter muligheter for å redusere kostandene der det er mulig.

De største kostnadene er representert ved:

- **kommunale avgifter** som går til vann- avløp og renovasjon, dette er noe vi ikke får gjort noe med.

- Vi har forhandlet med **Gjensidige** for å redusere den årlige **forsikringspremien** fra kr1.438.900,- pr år og ned til kr 972.295, -pr. år med virkning fra 01.01.26, noe som gir en årlig **besparelse på kr. 466.605, -** pr. år. Fordel med å være kunde hos Gjensidige er i tillegg det at man får et årlig **kundeutbytte** som i 2025 utgjorde kr 120.078, - til sameiet. **Argumentasjonen** som ble fremlagt i forhandlingene var **gjennomførte rehabiliteringer**, deriblant fasade, rør- og våtrom som gir mindre risiko for skader i fremtiden, tiden var da inne nå for å kunne vise til statistikk på reduksjon av feks. rør og vannskader de siste årene.

- Vi har vært i **dialog med Telia** som leverer oss kabel tv og brebånd. Vi har hatt en god del dialog med Telia for å starte en prosess for å optimalisere tilbud og kostnader. Her har vi dessverre en **bindingstid frem til 01.02.2028** ettersom Telia har bekostet modernisering av dagens infrastruktur (internett). Men vi har begynt å diskutere en fremtidig avtale som skal være gunstigere på pris når vi nærmere oss utløpt bindingstid, hvor vi da står i en bedre forhandlingsposisjon.

- I forhold til fellesgjelden vår som er en stor kostnadspost, har vi vært i dialog med flere banker, herunder **Obos banken** som har etter denne forespørselen redusert renten vår som gir oss en årlig **besparelse på 51.962 kr/år**. Parallelt med dette er vi i dialog med flere banker for å finne et gunstigere tilbud på lånebetingelser/ renter. Vi har så langt fått et foreløpig skissert **tilbud av Handelsbanken** med **forbehold** om nærmere sjekk, som vi går videre med, dette kan gi oss en ytterligere årlig besparelse på 433.800 kr/år slik at dette **kan utgjøre** til sammen en årlig **besparelse på 485.762 kr/år**. Vi har fått **avslag hos Nordea** og **og Sparebanken 1,** vi venter svar fra **DNB.**

- Styret har fokus for å vurdere **vaktmestertjenester**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energipriser enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selv om årsresultatet viser kr 1.800.462,- i positivt resultat, tilkommer også avdragene på fellesgjelden. Avdragene vises i balanseregnskapet, da de er klassifisert som en gjeldsreduksjon fremfor kostnad. Nedbetalt fellesgjeld i 2025 utgjør kr 2 247 581, og således er det «reelle» årsresultatet kr -747 119,-

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 812 616.

Budsjett 2026

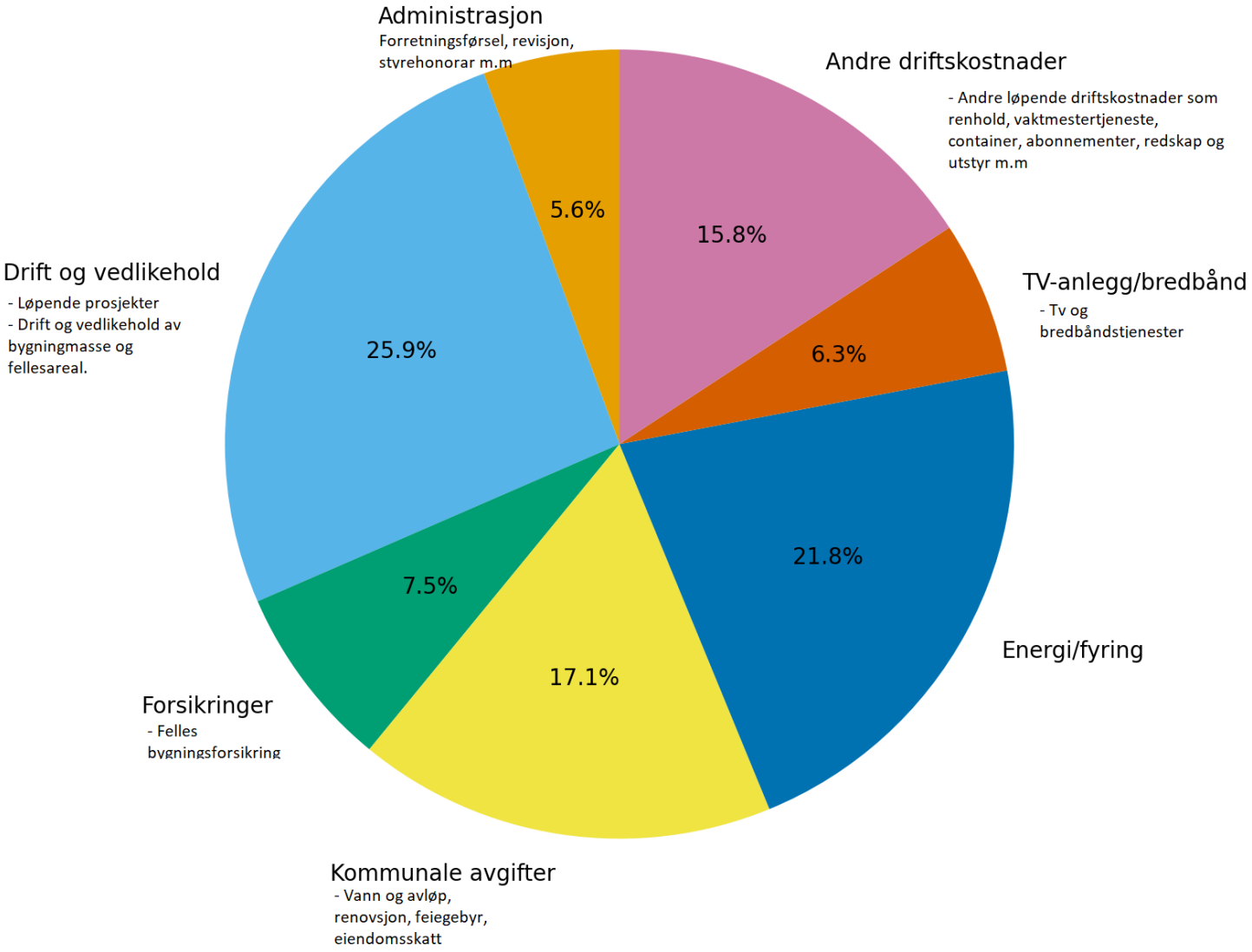
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
I 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordeling av driftskostnader Furuset Sameie



ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Furuset Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furuset Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Version 1 16 av 29 Årsregnskap 2025.pdf

ALPHA REVISJON AS

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Version 1 17 av 29 Årsregnskap 2025.pdf

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971434732, KLIENTNR. 2414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostna	2	18 405 702	18 168 398	17 823 000	20 865 000
Vaskeri	9	15 600	0	20 000	20 000
Garasjer	10	47 767	0	0	90 000
Andre inntekter	3	3 000	58 499	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 472 069**	**18 226 897**	**17 848 000**	**20 980 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 105	-70 500	-86 000	-76 000
Styrehonorar	5	-400 000	-500 000	-490 000	-415 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-17 125	-18 000	-18 500
Forretningsførerhonorar		-246 173	-234 925	-249 000	-220 000
Konsulenthonorar		-47 846	-57 574	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-526 568	-4 085 750	-735 000	-802 000
Forsikringer		-1 422 500	-1 188 844	-1 260 000	-973 200
Kommunale avgifter	8	-2 936 638	-2 698 890	-2 904 000	-3 049 830
Energi/fyring	11	-1 382 288	-3 431 260	-3 200 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-975 785	-985 328	-1 040 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	12	-1 692 423	-2 482 084	-2 067 000	-1 709 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 710 200**	**-15 752 279**	**-12 094 000**	**-11 435 830**
DRIFTSRESULTAT		**8 761 869**	**2 474 618**	**5 754 000**	**9 544 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	146 943	141 502	118 000	118 000
Finanskostnader	14	-7 108 350	-7 312 734	-14 198 000	-6 578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNA		**-6 961 407**	**-7 171 231**	**-14 080 000**	**-6 460 000**
ÅRSRESULTAT		**1 800 462**	**-4 696 614**	**-8 326 000**	**3 084 170**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-4 696 614
Til annen egenkapital:	1 800 462	0
Overført annen egenkapital	-4 696 614	0

FURUSET SAMEIE
ORG.NR. 971434732, KLIENTNR. 2414

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	456 000	456 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**456 000**	**456 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		237 204	199 276
Forskuddsbetalte kostnader		359 704	691 294
Andre kortsiktige fordringer	16	1 511	464
Energiavregning	20	1 740 523	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 681 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 300	0
Sparekonto OBOS-banken		4 355	204 801
SUM OMLØPSMIDLER		**2 344 597**	**2 777 297**
SUM EIENDELER		**2 800 597**	**3 233 297**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-102 974 490	-104 774 952
SUM EGENKAPITAL		**-102 974 490**	**-104 774 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	104 243 107	106 790 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		**104 243 107**	**106 790 688**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		177 142	121 888
Leverandørgjeld		830 941	1 055 135
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		485 694	0
Skyldige offentlige avgifter	19	2 005	0
Påløpte renter		36 198	40 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 531 981**	**1 217 562**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 800 597**	**3 233 297**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Furuset Sameie

Sølvi Furulund Rajinder Singh Powar Umar Sheikh Munir

Mohammad Afzal

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 889 702
Utleie	516 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 405 702**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	500
Nettinnbetalinger	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-57 105
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 105**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader	-5 320

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-17 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 875**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-211 033
Drift/vedlikehold VVS	-34 355
Drift/vedlikehold elektro	-36 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 619
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 080
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 263
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-7 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-526 568**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-10 155
Vann- og avløpsgebyr	-1 862 082
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-1 063 915
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 936 638**

NOTE 9	
VASKERI	
Inntekter	15 600
SUM VASKERI	**15 600**

NOTE 10	
GARASJER	
Leieinntekter	47 767
SUM GARASJER	**47 767**

NOTE 11	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-1 031 029
Fjernvarme	-351 258
SUM ENERGI / FYRING	**-1 382 288**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-237 242
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Annet driftsmateriale	-384
Vaktmestertjenester	-1 110 928
Renhold ved firmaer	-246 809
Andre driftskostnader	-3 248
Kontor- og datarekvisita	-3 886
Trykksaker	-3 962
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 115
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 320
Andre kontorkostnader	-53 136
Porto	-2 009
Gave, ikke fradragsberettiget	-807
Bank- og kortgebyr	-4 970
Øreavrunding	-108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 692 423**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 718
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 370
Andre renteinntekter	127 600
SUM FINANSINNTEKTER	**146 943**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-201 551
Pantegjeldsrenter	-6 898 666
Renter på leverandørgjeld	-4 839
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 295
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 108 350**

NOTE 15
LEILIGHETER

Seksjon 81, 98 og 205	456 000
SUM LEILIGHETER	**456 000**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 511
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 511**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-3 112 216	
Nedbetalt tidligere	35 880	
Nedbetalt i år	52 591	
		-3 023 745
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-104 906 300	
Nedbetalt tidligere	1 191 948	
Nedbetalt i år	2 494 990	
		-101 219 362
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-104 243 107**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 005**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-964 009
SUM INNTEKTER	**-964 009**

KOSTNADER

Fjernvarme	2 704 532
SUM KOSTNADER	**2 704 532**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 740 523**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS

og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedtak:

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 2414 **Selskapsnavn:** FURUSET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Bygningen har en saltakkonstruksjon med metalltekkede plater og utvendig pusset fasade.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport og servicetilbud.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0063/26
Adresse: Lindeberglia 23, 1069 OSLO, gnr. 113, bnr. 6, snr. 129 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Martin Trykstad
Tlf: 479 06 304
Epost: martin.t@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/